

Diritto Bancario

L'esenzione dalla revocatoria fallimentare delle operazioni di credito fondiario

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Seminario di specializzazione

CREDITO AL CONSUMO, CESSIONE DEL QUINTO E SOCIETÀ FINANZIARIE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Il c.d. “consolidamento abbreviato” dell’ipoteca, privilegio che ha sempre caratterizzato le operazioni di credito fondiario (v. art. 18 del r.d. n. 646 del 1905), è confermato dal quarto comma dell’art. 39 TUB, secondo cui le ipoteche (anche concesse da terzi) iscritte a garanzia del rimborso di un finanziamento fondiario non sono assoggettate a revocatoria fallimentare quando siano state iscritte dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Resta inteso che il fallimento del mutuatario dopo poco tempo dall’iscrizione ipotecaria (anche consolidata) potrebbe rendere “attaccabile” l’ipoteca fondiaria per concessione abusiva del credito (ossia concessione di credito a soggetto finanziariamente non meritevole), dovendo l’attività creditizia operare nel perimetro delineato dagli artt. 41 e 47 Cost. nonché 1175, 1366 e 1375 c.c.

La previsione normativa citata, nella parte relativa al “consolidamento abbreviato” dell’ipoteca, rimarca la centralità del ruolo svolto dall’ipoteca nelle operazioni di finanziamento fondiario, nell’ambito delle quali esplica una funzione che va oltre il pur fondamentale, tipico ruolo di garanzia, assurgendo ad aspetto qualificante di tale peculiare tipologia di operazioni creditizie.

Riguardo all’operatività di credito fondiario, occorre anche segnalare quanto previsto dall’ultimo comma dell’art. 67 l. fall. (dal 16 maggio 2022: “articolo 166 del codice della crisi e dell’insolvenza”), che espressamente esclude che le disposizioni del medesimo articolo, in tema di revocatoria fallimentare, si applichino alle «operazioni ... di credito fondiario»; si è in proposito osservato come la sopraggiunta despecializzazione istituzionale, temporale e operativa intervenuta nel comparto bancario abbia ispirato la “oggettivazione” di un (rilevante) privilegio che nel regime legislativo previgente era esclusivo appannaggio di operatori soggettivamente (e operativamente) qualificati (Bonfatti).

Lo stesso quarto comma dell'art. 39 TUB stabilisce, altresì, l'inapplicabilità dell'art. 67 l. fall. (dal 16 maggio 2022: "articolo 166 del codice della crisi e dell'insolvenza") «ai pagamenti effettuati dal debitore a fronte di crediti fondiari».

In merito a tale esenzione – avente ad oggetto le rate (capitale e interessi) oltre ad eventuali interessi di mora – è da taluni ritenuto che, attesa la formulazione della norma («l'art. 67 legge fall. non si applica»), la stessa non precluda l'applicabilità delle altre fattispecie di revocatoria previste dagli artt. 64 e 65 l. fall. nonché dell'azione revocatoria ordinaria (Bonfatti; Petraglia). Secondo altri, invece, con riguardo, in particolare, all'art. 64 l. fall., il fatto stesso che la garanzia nelle operazioni di credito fondiario sia di regola contestuale al finanziamento erogato escluderebbe *ex lege* l'applicabilità dell'articolo in commento (Boatto).

Sotto altro profilo, la circostanza che l'esenzione dalla revocatoria fallimentare sia normativamente limitata ai pagamenti effettuati dal "debitore" ha indotto taluno, sulla base di una restrittiva interpretazione letterale, ad escludere dall'ambito di applicazione della norma qualunque pagamento effettuato da un terzo (Bozza; Sepe); al contempo altri, invece, hanno sostenuto una interpretazione estensiva del termine "debitore", tale da ricomprendervi «tutti quei soggetti portatori di un interesse qualificato ad adempiere», tra i quali gli accollanti, i fideiussori e i terzi acquirenti dell'immobile ipotecato (Petraglia; v. anche App. Genova 15.2.2018).

Seminario di specializzazione

CREDITO AL CONSUMO, CESSIONE DEL QUINTO E SOCIETÀ FINANZIARIE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)