

**VERSAMENTO DIRETTO ALLA BANCA DELLE
RENDITE DELL'IMMOBILE IPOTECATO: L'AMBITO
DI APPLICAZIONE DELL'ART. 41, TERZO COMMA,
T.U.B.**

L'art. 41 del Testo Unico Bancario, inserito nella sezione I del Capo VI dedicata al credito fondiario e rubricato "*Procedimento esecutivo*", contiene una serie di disposizioni di favore per il creditore fondiario.

L'evoluzione storica dell'istituto è stata nel senso di rendere applicabili quei vantaggi non più per la qualità soggettiva del creditore, ma in ragione della natura dell'operazione. Ai sensi dell'art. 38 T.U.B. ogni banca che conceda un finanziamento a medio e lungo termine garantito da ipoteca di primo grado su immobili per un ammontare massimo rispettoso delle soglie di valore dei beni ipotecati o delle opere da eseguire previste dalla delibera CICR 22 aprile 1995 e dalle disposizioni attuative della Banca d'Italia, può oggi avvalersi di una serie di privilegi.

Tra le previsioni dell'art. 41 T.U.B. la meno indagata dalla dottrina e dalla giurisprudenza è certamente la norma contenuta nel terzo comma, in forza del quale "*Il custode dei beni pignorati, l'amministratore giudiziario e il curatore del fallimento del debitore versano alla banca le rendite degli immobili ipotecati a suo favore, dedotte le spese di amministrazione e i tributi, sino al soddisfacimento del credito vantato*".

La formulazione della norma ha dato origine a differenti interpretazioni in relazione al suo ambito di applicazione.

Un'interpretazione letterale della norma – che non fa espresso riferimento alla pendenza di un procedimento esecutivo

– potrebbe indurre a ritenere che la previsione abbia portata generale, cosicché il custode, l'amministratore giudiziario o il curatore sarebbero sempre tenuti a versare direttamente al creditore fondiario le rendite dell'immobile ipotecato. In caso di fallimento del debitore, il curatore sarebbe allora tenuto a corrispondere le rendite direttamente al creditore fondiario anche quando quest'ultimo non si sia avvalso della facoltà prevista dall'art. 41, 2° comma, T.U.B., di iniziare o proseguire l'azione esecutiva in pendenza della procedura fallimentare.

Un altro argomento favorevole a questa interpretazione – che è quella, ancor oggi spesso sostenuta dalle banche – fa leva sulla indicazione del "curatore del fallimento" nel novero dei soggetti tenuti a versare le rendite degli immobili ipotecati. Ritenendo che il privilegio in discorso si applichi nei soli casi in cui il creditore fondiario abbia iniziato o proseguito l'esecuzione individuale in pendenza di fallimento, la previsione del curatore fallimentare (accanto al custode ed all'amministratore giudiziario) quale soggetto tenuto a versare alla banca le rendite degli immobili ipotecati a suo favore, non avrebbe senso: in questo caso, infatti, a versare le rendite dovrebbe essere sempre il custode dei beni pignorati nominato dal Giudice dell'esecuzione e non il curatore.

Una diversa interpretazione induce, invece, a ritenere che la norma di cui all'art. 41, 3° comma, T.U.B. trovi applicazione, in caso di fallimento del debitore, solo qualora il creditore fondiario si avvalga della facoltà di iniziare o proseguire l'azione esecutiva individuale sui beni ipotecati e non quando, invece, si proceda alla liquidazione fallimentare dei beni ipotecati.

Si tratta della soluzione preferita dalla (pur scarsa) giurisprudenza di merito formatasi sul tema (così Trib. Roma 9 gennaio 1997, decr. G.D., est. Norelli, in *Fallimento*, 1997, 540; nello stesso senso Trib. Roma 17 novembre 1998, decr. G.D., est. Norelli, in *Fallimento*, 1998, 456; in dottrina per tutti M. SEPE, in *Comm. al Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia* diretto da F. CAPRIGLIONE, Padova, 2012, 499), che privilegia una lettura sistematica della norma del terzo comma, non sganciata da quella contenuta nel comma immediatamente precedente: sia la rubrica dell'art. 41 ("*Procedimento esecutivo*") che il secondo comma (laddove parla di "*azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari*"), contribuirebbero a delineare l'ambito di applicazione della norma.

Tutti i commi dell'art. 41 T.U.B., tranne il terzo, contengono, invero, un esplicito riferimento al processo esecutivo, cosicché è difficile sostenere che il terzo comma sia una norma "stravagante" inserita nel mezzo dell'articolo, dovendosi invece preferire una lettura armonizzata con le altre disposizioni dello stesso art. 41 T.U.B. (in questo senso Trib. Padova, decreto 11 gennaio-20 febbraio 2018, Pres. Maiolino, Rel. Sabino), che peraltro è disposizione di natura eccezionale laddove prevede il versamento di somme al creditore fondiario al di fuori del riparto, che costituisce, invece, la regola generale in ambito concorsuale.

Tale interpretazione, infine, non disapplica né tantomeno abroga la norma in esame nella parte in cui menziona la figura del curatore quale soggetto che deve versare alla banca le rendite degli immobili ipotecati, perché è pienamente coerente con la sua genesi storica.

Quando la norma è stata scritta, infatti, l'orientamento dottrinale e, soprattutto, giurisprudenziale, formatosi nella vigenza del Testo Unico sul credito fondiario (R.D. n. 646/1905; si veda, in particolare, l'art. 42), era nel senso che, non contenendo la

disciplina sul credito fondiario alcuna eccezione alle regole fondamentali della legge fallimentare (tra cui quella contenuta all'art. 88 l.f. secondo cui all'amministrazione del patrimonio del fallito provvede il curatore), anche in caso di fallimento del debitore gli immobili pignorati dagli istituti di credito fondiario non fossero sottratti alla disponibilità degli organi del fallimento e, anzi, il curatore ne assumesse *ex lege* la funzione di custode (così Cass. n. 6254/1982); si tratta di un orientamento superato solo a partire dalla pronuncia della S.C. n. 5352/1994, successiva all'entrata in vigore del testo unico.

Appare, in definitiva preferibile, alla luce degli argomenti sin qui illustrati l'interpretazione dell'art. 41, terzo comma, T.U.B. per cui, in caso di fallimento del debitore, il creditore fondiario ha diritto a vedersi versate direttamente le rendite dell'immobile ipotecato solo nell'ipotesi in cui si sia avvalso della facoltà prevista dall'art. 41, 2° comma, T.U.B., di iniziare o proseguire l'azione esecutiva in pendenza della procedura fallimentare.

Il contenuto di questo articolo ha valore solo informativo e non costituisce un parere professionale.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio.