

LE GARANZIE BANCARIE

1	Introduzione.....	3
2	Le garanzie attive.....	3
2.1	Le garanzie reali	4
2.1.1	Finanziamento e valore del bene ipotecato: il loan to value (LTV)	4
2.1.2	Riduzione e restrizione ipotecaria.....	7
2.2	Le garanzie personali	9
2.2.1	Il mandato di credito	9
2.2.2	Le lettere di patronage	10
2.2.2.1	Rilevanza giuridica delle lettere di patronage	11
2.2.2.2	Natura delle lettere di patronage	13
2.2.2.3	Responsabilità del patrocinator derivante da informazioni non veritiere	14
3	Le garanzie passive	15
3.1	Fideiussione e contratto autonomo di garanzia: similitudini e differenze	16
3.1.1	La fideiussione	16
3.1.2	Il contratto autonomo di garanzia	18
3.1.3	Accessorietà ed autonomia: le eccezioni opponibili dal garante	20
3.1.4	Surrogazione e regresso del garante.....	22
3.1.5	Fideiussione con clausola solve et repete	24
3.1.6	Fideiussione con clausola “a prima richiesta”	25

3.1.7	La polizza fideiussoria	25
3.1.7.1	Corte di Cassazione, Sezioni Unite, sentenza n. 3947/2010	26
3.1.7.2	Corte di Cassazione, Sezioni Unite, sentenza n. 41994/2021	28
3.1.7.3	Corte di Cassazione, Sezioni Unite, sentenza n. 8472/2022	31

1 Introduzione

Le garanzie bancarie non sono disciplinate in maniera uniforme all'interno del codice civile, il quale detta alcune norme dirette a disciplinare le garanzie relative solo ad alcune particolari operazioni bancarie (ad esempio l'art. 1844 c.c. per l'apertura di credito o l'art. 1850 c.c. per l'anticipazione bancaria). Si tratta, quindi, di norme che disciplinano particolari vicende del rapporto bancario e, pertanto, non offrono un quadro completo della disciplina delle garanzie usualmente utilizzate dalle banche.

Per ricostruire la disciplina organica bisogna ricorrere, allora, alle norme che nel codice civile offrono una regolamentazione completa di ogni specie di garanzia (le norme sul pegno, sull'ipoteca, sul contratto di fideiussione, ecc...); a questa disciplina delle garanzie tipiche si deve affiancare la regolamentazione di figure atipiche di garanzia quali, ad esempio, il contratto autonomo di garanzia o le lettere di patronage.

Le garanzie bancarie, a seconda del **ruolo assunto dalla banca nel rapporto di garanzia** si suddividono in **due** grandi **sottocategorie**:

- le **garanzie attive**, in cui la banca assume la veste di creditrice di una prestazione di garanzia;
- le **garanzie passive**, in cui la banca assume la veste di debitrice di una prestazione di garanzia.

2 Le garanzie attive

Le garanzie rilasciate dal cliente, o da un terzo, a favore della banca possono essere:

- **reali**: consistono in un **vincolo giuridico imposto su un bene**, mobile o immobile, **a garanzia del credito** che attribuisce al titolare di esso il diritto di farsi assegnare, con prelazione rispetto agli altri creditori, il ricavato dell'eventuale vendita forzata del bene in caso di mancato adempimento dell'obbligazione garantita. In base all'oggetto del diritto di garanzia si distingue tra:

- **pegno**: garanzia reale su beni mobili, universalità di mobili, crediti, diritti aventi per oggetto beni mobili;
- **ipoteca**: garanzia reale su beni immobili, usufrutto di immobili, diritto di superficie, diritti sul fondo enfiteutico, beni mobili registrati, rendite dello Stato;
- **personali**: garanzie caratterizzate dal fatto che **è un soggetto terzo** (il garante) a **garantire con il proprio patrimonio l'adempimento** di una obbligazione altrui. Le più ricorrenti garanzie personali sono:
 - la **fideiussione**;
 - il **contratto autonomo di garanzia**;
 - il **mandato di credito**;
 - le **lettere di patronage**.

2.1 Le garanzie reali

Rinviando ai manuali di diritto civile per la completa trattazione di tale tipologia di garanzie, in questa sede ci occuperemo di un particolare aspetto della garanzia ipotecaria inerente al rapporto tra il finanziamento, il valore del bene ipotecato e la c.d. restrizione ipotecaria.

2.1.1 Finanziamento e valore del bene ipotecato: il loan to value (LTV)

Il **Loan to Value (LTV) ratio** viene definito come il **rapporto tra l'importo del finanziamento** concesso dalla banca creditrice e il **valore del bene** che il debitore intende porre a **garanzia del prestito**.

Il LTV viene comunemente preso in considerazione dalle banche per la concessione di un mutuo ipotecario quale **indicatore di rischio del prestito** stesso. Difatti, attraverso l'LTV si determina il rischio del finanziamento: maggiore è il valore del LTV, più alto è il rischio per la banca che eroga il credito.

Nei casi di immobili gravati da più di una ipoteca si parla di **Combined Loan to Value (CLTV) ratio**.

Al fine di stabilire il corretto valore del LTV, molta importanza viene assunta dalla **determinazione del valore dell'immobile**.

L'art. 120-duodecies TUB detta una peculiare disciplina relativa alla **valutazione dei beni immobili** nell'ambito del **credito immobiliare ai consumatori**. Il citato articolo dispone che i finanziatori debbano applicare standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca. Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili. La valutazione deve essere svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole.

La Banca d'Italia nelle disposizioni sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari del 29 luglio 2009 ha dettato le norme di attuazione del suddetto articolo, stabilendo che le banche debbano assolvere agli obblighi previsti dall'articolo 120-duodecies del TUB applicando le disposizioni previste dalla **Circolare della Banca d'Italia 285/2013** (Istruzioni di vigilanza per le banche), Parte I, Titolo IV, Capitolo 3, Allegato A, paragrafo 2¹. Tale Circolare prevede che l'organo con funzione di supervisione strategica, su proposta dell'organo con funzione di gestione, debba approvare le politiche e i processi di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni verificandone l'adequatezza, la funzionalità e la coerenza con il RAF e con il processo di gestione dei rischi con frequenza almeno annuale.

Tali politiche e processi definiscono almeno:

- gli standard affidabili per la valutazione degli immobili. A tal fine le banche o adottano standard per la valutazione degli immobili elaborati e riconosciuti a livello internazionale o nazionale (purché coerenti con gli standard internazionali);

¹ I finanziatori disciplinati dal Titolo V del TUB, invece, vi assolvono applicando le disposizioni previste dalla Circolare della Banca d'Italia 288/2015, Titolo III, Capitolo I, Sezione VII, paragrafo 2.