

## 4 Il contratto di finanziamento

Nelle operazioni di finanziamento immobiliare strutturato non esistono termini e condizioni standard e il contratto è oggetto di una trattativa individuale che non prevede la predisposizione di schemi contrattuali predefiniti.

Peraltro, le clausole contrattuali ricorrenti in un contratto di finanziamento immobiliare strutturato, che deve sempre rispettare i requisiti di forma e contenuto minimo disciplinati in materia di trasparenza bancaria<sup>1</sup> sono relative a:

- parti coinvolte nell'operazione (banca, società finanziata, eventuali garanti);<sup>2</sup>
- oggetto del finanziamento e scopo del prestito;<sup>3</sup>
- ammontare del finanziamento;
- termini di restituzione del prestito;
- allocazione del debito;
- tasso di interesse applicato;
- copertura del "rischio tasso";
- commissioni richieste dalla banca;
- periodicità e modalità delle erogazioni;

---

<sup>1</sup> Banca d'Italia, *Istruzioni di vigilanza, Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari*, in [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)

<sup>2</sup> Alla stipulazione dell'atto dovranno intervenire persone fisiche in rappresentanza di questi soggetti muniti dei necessari poteri di firma sia per assumere le obbligazioni contrattuali, sia per assentire la costituzione delle garanzie.

<sup>3</sup> Per esempio per l'acquisto di un singolo immobile, di un portafoglio o per una operazione di sviluppo.

- eventi di decadenza, di risoluzione e di recesso;
- concessione delle garanzie;<sup>4</sup>
- assicurazione;
- dichiarazioni e impegni della parte finanziata;
- *covenant* contrattuali;
- obblighi informativi;
- spese, imposte e oneri accessori;
- clausole relative a cessione/accollo/sindacazione;
- elezione di domicilio delle parti;
- Foro competente.<sup>5</sup>

Nel seguito si descriveranno le clausole contrattuali di maggior rilievo.

#### 4.1 Oggetto e destinazione del prestito

La clausola relativa all'oggetto viene generalmente così redatta: "La Banca Finanziatrice concede alla Parte Finanziata, che accetta con vincolo solidale e indivisibile per sé e aventi causa, un (mutuo, apertura di credito ecc.) ex art. 38 e seguenti del D.Lgs. 385/93, di Euro [...] agli interessi determinati al successivo articolo [...] ai patti e sotto gli obblighi recati dalle norme di legge e dal presente contratto. Il Finanziamento sarà erogato mediante uno o più atti di erogazione e quietanza. Ogni atto di erogazione sarà stipulato nella forma di atto pubblico notarile (e con annotazione a margine dell'iscrizione relativa all'ipoteca prevista nel successivo art. [...], ai sensi dell'art. 39, n. 2, del D.Lgs. 385/93)."<sup>6</sup>

Il finanziamento strutturato prevede anche la destinazione del finanziamento e conseguentemente, a carico del soggetto finanziato, in aggiunta all'obbligazione di restituire il prestito e di corrispon-

---

<sup>4</sup> Banca d'Italia, Istruzioni di vigilanza, cit.

<sup>5</sup> Per le controversie giudiziarie occasionate dal contratto sarà competente esclusivamente il Foro ivi indicato (fatta salva la competenza speciale disposta in materia di esecuzione immobiliare dagli art. 21 e 26 del codice di procedura civile).

<sup>6</sup> I riferimenti al D.Lgs. 385/93 sono da inserire, e nel caso obbligatoriamente, solo per operazioni di credito fondiario.