

L'Anticresi, definizione e caratteri

Autore: Alessandra Concas

In: Schede di Diritto

L'**anticresi** è un istituto dell'ordinamento giuridico, fuori dall'ambito della garanzia. Nonostante il linguaggio utilizzato dal codice, si colloca nell'Italia meridionale, ed è un particolare contratto di garanzia dell'esazione e della realizzazione del credito, regolato dagli articoli dal 1960 al 1964 del codice civile.

Il termine giuridico è di origine greca e significa utilizzo, impiego, godimento. Ha avuto diffusione, grazie alla prevalenza dell'economia tipicamente rurale, nel mezzogiorno italiano dell'Ottocento, dove era conosciuto anche con le espressioni popolari "godi godi" o "godere e godere", attualmente desueto.

Il bene

Con questo contratto il debitore o un terzo si **obbliga a consegnare al creditore un immobile a garanzia** della realizzazione del suo credito.

Il fine che si persegue è fare percepire al creditore i **frutti del bene concesso**, per un massimo di **dieci anni**, che è il termine legale del contratto in difetto di diversa pattuizione, imputandoli prima agli interessi, se dovuti, e alla fine al capitale.

Se oggetto del contratto è un edificio, i frutti dei quali il creditore godrà saranno costituiti dal canone di locazione.

Il creditore anticretico può stipulare un contratto di locazione che ha in oggetto il bene ottenuto, per anticresi, o dal canone di mercato, se decida di abitare lui stesso l'immobile ricevuto.

L'**anticresi** è un **contratto consensuale con effetti obbligatori**, che fonda sul creditore anticretico un diritto personale di godimento.

La forma

Richiede ad substantiam la forma scritta, **a pena di nullità** (art.1350 c.c. n.7), **va trascritto** (art.2643 c.c. n.12) per essere opponibile ai terzi, tra i quali gli acquirenti dal concedente o i suoi creditori.

Se l'anticresi non viene trascritta prima del pignoramento del bene che ha in oggetto, si applicherà il principio generale e il bene stesso potrà essere aggredito dal creditore pignoratizio che procede.

Il creditore anticretico, salvo patto contrario, deve pagare i tributi annui e i pesi che gravano sull'immobile ricevuto, e lo deve amministrare con la diligenza del **buon padre di famiglia**.

Può anche restituire l'immobile al debitore, a meno che non abbia rinunciato in modo preventivo a questa facoltà.

L'articolo 1963 del codice civile ribadisce per l'anticresi il divieto del patto commissorio, stabilendo la sanzione della nullità per ogni patto, anche successivo alla stipula del contratto, con il quale si stabilisce il passaggio in proprietà del bene al creditore anticretico in caso d'inadempimento del debitore.

La differenza tra **anticresi e ipoteca** non richiede che il possesso del **bene immobile** passi al creditore, e di solito resta **in capo al debitore**, che gode anche dei frutti del bene ipotecato.

L'ipoteca è una causa di prelazione, che attribuisce al creditore ipotecario una posizione di privilegio rispetto agli altri creditori, che consiste nella possibilità di soddisfarsi con preferenza sul ricavato della vendita del bene sottoposto a garanzia, mentre l'**anticresi è un diritto che deriva da un contratto e produce un rapporto obbligatorio**, senza dare luogo a un diritto reale.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/lanticresi-definizione-caratteri/>