

## Il decreto banche/2

di PATRICK MARCIANO

# Immobile subito alla banca in caso di inadempimento

**Ma va restituita la differenza tra valore del bene e importo del credito**

PAGINA A CURA DI  
**Angelo Busani**  
**Alberto Fornari**

Il Dl 59/2016 contiene due rilevanti innovazioni: l'introduzione, nel nostro ordinamento, del pegno non possessorio e la codificazione di una specifica versione del cosiddetto patto marciano.

### Il patto marciano

Anteriormente al Dl 59/2016 si definiva patto marciano qualsiasi contratto con il quale il creditore e il debitore si accordassero nel senso che, in caso di inadempimento del debitore, il creditore acquisisse la proprietà di un dato bene di proprietà del debitore, con l'obbligo però del creditore di versare al debitore la differenza tra l'importo del proprio credito e il valore del bene oggetto di garanzia.

Si trattava di un contratto poco praticato (probabilmente perché non regolamentato), ma sicuramente lecito, perché non lesivo del divieto di patto commissorio (di cui all'articolo 2744 del Codice civile) e cioè del patto con il quale il creditore diviene proprietario di un bene del debitore inadempiente, senza corrispondere a quest'ultimo l'eventuale differenza tra il valore del bene in questione e il valore del debito.

Con il Dl 59/2016 si codifica dunque un particolare patto marciano: quello tra la banca finanziatrice e l'impresa finanziata, avente a oggetto il trasferimento alla banca (o di una società controllata dalla banca, o con essa collegata) di un bene

immobile (di proprietà dell'impresa debitrice, o di un terzo), sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario.

In sostanza, se l'impresa finanziata è inadempiente, l'immobile è trasferito alla banca la quale (salvo tenerlo, ciò che è però improbabile) lo può direttamente vendere per compensare, con il ricavato dalla vendita, il proprio credito, senza quindi doversi far luogo - come capita nel caso di inadempimento di un credito ipotecario - a una procedura esecutiva giudiziale.

### Le condizioni

Al proprietario deve essere corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima del bene in questione e l'ammontare del debito inadempito e delle spese di trasferimento; a tal riguardo, il contratto di finanziamento deve contenere l'espressa previsione di un apposito conto corrente bancario senza spese, intestato al titolare del diritto reale immobiliare, sul quale il creditore deve accreditare l'importo pari alla differenza tra il valore di stima e l'ammontare del debito inadempito.

L'immobile oggetto di garanzia può essere di qualsiasi natura (terreno, fabbricato strumentale, fabbricato abitativo), con l'unica eccezione che non può trattarsi dell'abitazione principale del datore di ipoteca, del suo coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

In altri termini, a valle della stipula del patto marciano, il bene oggetto di garanzia rimane di proprietà dell'imprenditore, ma ne viene previsto il passaggio di proprietà alla banca, nel caso in cui l'imprenditore mutuatario non rimborsi il finanziamento. In questo modo, trascrivendo nei Registri immobiliari il trasferimento sotto condizione sospensiva, si impedisce la pubblicazione sul bene in questione di altre formalità pre-

giudizievole per la banca mutuante (ad esempio, la trascrizione del patto marciano rende infruttuosa la trascrizione successiva di un pignoramento, o di una domanda giudiziale e l'iscrizione di ipoteche) in quanto, se la condizione di inadempimento si verifica, il passaggio di proprietà alla banca del bene oggetto di garanzia si deve intendere avvenuto nel momento stesso in cui il patto marciano venne originariamente trascritto e ciò per effetto del tipico meccanismo retroattivo connesso alla verifica della condizione sospensiva.

### Le procedure

Nella specifica ipotesi che il finanziamento sia già garantito da ipoteca, la pattuizione avente a oggetto il trasferimento sospensivamente condizionato all'inadempimento, una volta trascritta, prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite successivamente all'iscrizione ipotecaria.

Dal punto di vista procedurale, verificatosi l'inadempimento, la banca creditrice deve notificare all'impresa finanziata (e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare, nonché a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile), una dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto di trasferimento della proprietà, precisando l'ammontare del credito per cui procede.

Decorsi sessanta giorni, il creditore chiede al presidente del Tribunale la nomina di un perito per la stima dell'immobile (con relazione giurata) il quale, entro 60 giorni dalla nomina, comunica il valore dell'immobile al debitore (e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare), al creditore, e a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile.

I destinatari di tale comunicazione possono, entro 10 giorni dalla medesima, inviare note al perito; in

tal caso il perito, entro i successivi 10 giorni, effettua una nuova comunicazione della relazione, rendendo gli eventuali chiarimenti.

### L'accordo

#### DEFINIZIONE

Si definiva patto marciano qualsiasi contratto con il quale il creditore e il debitore si accordassero nel senso che, in caso di inadempimento del debitore, il creditore acquisisse la proprietà di un dato bene di proprietà del debitore, con l'obbligo però del creditore di versare al debitore la differenza tra l'importo del proprio credito e il valore del bene oggetto di garanzia. Era un contratto poco praticato, ma sicuramente lecito, perché non lesivo del divieto di patto commissorio.

#### LA NUOVA CODIFICAZIONE

Con il dl 59/2016 si codifica un particolare patto marciano: quello tra la banca finanziatrice e l'impresa finanziata, avente a oggetto il trasferimento alla banca (o di una società controllata dalla banca, o con essa collegata) di un bene immobile (di proprietà dell'impresa debitrice, o di un terzo), sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario. In sostanza, se l'impresa finanziata è inadempiente, l'immobile è trasferito alla banca la quale lo può direttamente vendere

il procedimento. Possibile estendere le regole ai contratti di mutuo già in corso

## Sotto «tiro» chi non paga per nove mesi

Nel momento della comunicazione al creditore del valore di stima, si verifica il passaggio di proprietà del bene dal datore di ipoteca alla banca, se il valore è inferiore al debito; se è invece superiore, il passaggio di proprietà si ha nel momento in cui la banca paga al debitore la differenza tra il valore peritato e l'importo del debito.

Dato che si tratta, come detto, di un patto di trasferimento sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario, la legge stessa si fa direttamente carico di definire quando si ha la situazione di "inadempimento", vale a dire:

○ nel caso di ammortamento a rate mensili, quando si abbia un mancato pagamento protratto per oltre nove mesi dalla scadenza di almeno tre rate (anche non consecutive);

○ nel caso di ammortamento a rate di durata superiore a quella mensile, quando si abbia il mancato pagamento anche di una sola rata protratto per oltre nove mesi;

○ nel caso di obbligo di restituzione non rateale (il cosiddetto finanziamento bullet, da restituire in un'unica soluzione a una data scadenza), qualora si abbia un ritardo di oltre nove mesi rispetto alla data in cui il rimborso sarebbe dovuto avvenire.

Qualora alla data di scadenza della prima delle rate non pagate, anche non mensili, abbia già rimborsato il finanziamento ricevuto in misura almeno pari all'85% della quota capitale, il periodo di inadempimento è elevato da nove a dodici mesi.

La nuova norma non riguarda solo i contratti di mutuo che verranno stipulati d'ora innanzi, ma anche quelli in corso, per i quali questa nuova modalità di garanzia venga esplicitamente pattuita mediante un atto notarile. Qualora, in quest'ultimo caso, siano oggetto di trasferimento sospensivamente

to di trasferimento sospensivamente condizionato prevale sulle formalità trascritte o iscritte nei Registri immobiliari successivamente alla iscrizione dell'originaria ipoteca; come se, cioè, fosse stato trascritto in coincidenza con l'originaria ipoteca e andasse, di fatto, a sostituirla.

Al trasferimento dipendente dalla stipula del patto marciano, si fa luogo anche quando il diritto reale immobiliare oggetto del patto sia sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione. In tal caso l'accertamento dell'inadempimento del debitore è compiuto, su istanza del creditore, dal giudice dell'esecuzione e il valore di stima è determinato dall'esperto nominato dallo stesso giudice. Il giudice dell'esecuzione provvede all'accertamento dell'inadempimento con ordinanza, fissando il termine entro il quale il creditore deve versare una somma non inferiore alle spese di esecuzione e, ove vi siano, ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante, ovvero pari all'eventuale differenza tra il valore di stima del bene e l'ammontare del debito inadempito. Avvenuto il versamento, il giudice dell'esecuzione, con decreto, dà atto dell'avveramento della condizione che era stata apposta al patto marciano.

#### IL NUOVO ACCORDO

Il patto di trasferimento sospensivamente condizionato prevale sulle formalità trascritte o iscritte nei registri immobiliari successive all'ipoteca originaria condizionato immobili già gravati (come è normale che sia, nella maggior parte dei casi) da ipoteca, la nuova legge stabilisce che il pat-