

**Finanziamenti.** L'immobile dell'imprenditore può essere trasferito sotto condizione di inadempimento

# Alla banca la proprietà del bene in garanzia

## In caso di mancato pagamento l'istituto potrà procedere alla vendita diretta

**Angelo Busani**

■ Offrire alla banca mutuante un nuovo ed efficiente **strumento di garanzia** alternativo alla tradizionale ipoteca (con lo stimolo che, di conseguenza, ne deriva per la concessione del credito da parte delle banche), puntando sul fatto di evitare le inevitabili tempistiche proprie delle procedure esecutive in caso di inadempimento delle obbligazioni garantite da ipoteca: è questa la finalità del nuovo istituto, introdotto dal **decreto legge** 3 maggio 2016 n. 59 (pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 102 dello stesso giorno), consistente nel trasferimento alla banca di un bene immobile sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario: in sostanza, se il mutuatario è inadempiente, l'immobile viene trasferito alla banca e questa lo può poi direttamente vendere, senza far luogo a una procedura esecutiva giudiziale, al fine di compensare, con il ricavato dalla vendita, il proprio credito (avendo comunque già restituito al mutuatario inadempiente, prima della vendita "forzata" e indipendentemente da essa, la differenza tra il valore di stima dell'immobile dato in garanzia e l'importo del debito).

La nuova norma prevede infatti che il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca (o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico) può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore (o di una società da questi controllata o al

medesimo collegata e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari), della proprietà di un immobile o di un altro diritto reale immobiliare di titolarità dell'imprenditore o di un terzo, il tutto sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore. 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, il bene oggetto di garanzia rimane di proprietà dell'imprenditore (o del terzo datore), ma ne viene previsto il passaggio di proprietà alla banca (o ad altro soggetto strumentale alla banca) nel caso in cui l'imprenditore mutuatario non rimborsi il finanziamento: trascrivendo nei Registri immobiliari il trasferimento sotto condizione sospensiva, si impedisce a qualunque altro soggetto di imprimere sul bene in questione altre formalità pregiudizievoli per la banca mutuante (ad esempio, questa trascrizione 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 del bene oggetto di garanzia si intenderà avvenuto nel momento stesso in cui il patto di garanzia venne originariamente trascritto,

e ciò per effetto del tipico meccanismo retroattivo connesso alla verifica della condizione sospensiva.

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 sospensiva-

mente condizionato immobili già gravati (come è normale che sia, nella maggior parte dei casi) da ipoteca, la nuova legge stabilisce che il patto di trasferimento sospensivamente condizionato prevale, nonostante sia stato trascritto posteriormente all'ipoteca, sulle formalità trascritte o iscritte nei Registri immobiliari successivamente alla iscrizione dell'originaria ipoteca.

Dato che si tratta, come det-

to, di un patto di trasferimento sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario, la legge si fa direttamente carico di definire come "inadempimento" la situazione che si ha:

- ① nel caso di ammortamento a rate mensili, quando si abbia un mancato pagamento protratto per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate (anche non consecutive);
- ② nel caso di ammortamento a rate di durata superiore a quella mensile, quanto si abbia il mancato pagamento anche di una sola rata;
- ③ nel caso di obbligo di restituzione non rateale (il cosiddetto finanziamento bullet, da restituire in unica soluzione a una data scadenza), qualora si abbia un ritardo di oltre sei mesi rispetto alla data in cui il rimborso sarebbe dovuto avvenire.

Dal punto di vista procedurale, verificatosi l'inadempimento, il creditore notifica una dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto di trasferimento della proprietà. Decorsi 60 giorni, il creditore chiede al presidente del tribunale la nomina di un perito per la stima dell'immobile (con relazione giurata), il quale comunica il valore dell'immobile agli interessati. In questo momento 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.

### L'identikit

#### LA MAXI-GARANZIA

Il nuovo istituto, introdotto dal DL 3 maggio 2016 n. 59, consiste nel trasferimento alla banca di un bene immobile sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario: in sostanza, se il mutuatario è inadempiente, l'immobile viene trasferito alla banca e questa lo può poi vendere direttamente, senza far luogo a una procedura esecutiva giudiziale. Con il ricavato dalla vendita, la banca può così compensare il proprio credito, avendo comunque già restituito al mutuatario inadempiente, prima della vendita "forzata" e indipendentemente da essa, la differenza tra il valore di stima dell'immobile dato in garanzia e l'importo del debito

#### L'INADEMPIMENTO

**La legge definisce come «inadempimento» la situazione che si ha:**

- nel caso di ammortamento a rate mensili, quando si ha un mancato pagamento protratto per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate (anche non consecutive);
- nel caso di ammortamento a rate di durata superiore a quella mensile, quando si ha il mancato pagamento anche di una sola rata;
- nel caso di obbligo di restituzione non rateale (il cosiddetto finanziamento bullet, da restituire in unica soluzione a una data scadenza), qualora si abbia un ritardo di oltre sei mesi rispetto alla data in cui il rimborso sarebbe dovuto avvenire