

Notariato. Uno studio sull'accordo che consente al creditore di acquisire l'immobile del debitore che non paga

Patto marciano, spinta al credito

Trascrizione immediata nei Registri: effetti solo con l'inadempimento

PAGINA A CURA DI

Angelo Busani

■ Offrire alla banca mutuante nuovi ed efficienti **strumenti di garanzia**, alternativi 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. Sono queste le finalità che il legislatore ha perseguito nel campo delle operazioni di finanziamento elaborando le nuove norme in tema di **patto marciano** per mutui alle imprese e ai consumatori e rinnovando la disciplina del contratto di prestito vitalizio ipotecario il quale, a causa delle imperfezioni della normativa previgente, era praticamente rimasto lettera morta.

Queste nuove strumentazioni sono state oggetto di un lungo **Studio (il n. 1-2017) di recente elaborato dal Consiglio nazionale del notariato**, il quale, nell'approfondire questa complessiva materia, ne ha evidenziato pregi e difetti.

Si osserva anzitutto che il decreto legge 59/2016 (il quale ha in-

serito nel Dlgs 385/1993, il Testo unico bancario, il nuovo articolo 48-bis) ha fatto ricorso al meccanismo del trasferimento alla banca del bene immobile offerto in garanzia sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario.

Si tratta di una particolare articolazione del cosiddetto patto marciano (il patto con il quale il creditore può direttamente vendere un bene del debitore soddisfacciandosi sul prezzo ricavato): in sostanza, se il mutuatario è inadempiente, l'immobile diviene di proprietà 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 può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore, 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.

In altri termini, il bene oggetto di garanzia rimane di proprietà dell'imprenditore (o del terzo datore) durante l'ammortamento del mutuo, 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.

Infatti, 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 tipi-

Quotidiano del
Diritto

24



TRIBUNALE DI TARANTO

Non si paga il geometra che firma da ingegnere

di **Selene Pascasi**

Niente compenso al geometra che abbia progettato un fabbricato in materia riservata all'ingegnere: non importa che questi lo abbia controfirmato, eseguito i calcoli del cemento armato o diretto le opere. Il professionista competente, infatti, deve essere anche titolare e responsabile della progettazione. Lo afferma il Tribunale di Taranto.

■ quotidianodiritto.ilsole24ore.com

La versione integrale dell'analisi

co meccanismo retroattivo connesso alla verifica della condizione sospensiva.

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.

Dato che si tratta, come detto, 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 verifica nel caso del mancato pagamento protratto per oltre nove mesi dalla scadenza:

- di almeno tre rate, anche non consecutive, nel caso di obbligo di rimborso a rate mensili;
- anche di una sola rata, quando il debitore è tenuto al rimborso rateale secondo termini di scadenza superiori al periodo mensile;
- del rimborso previsto nel contratto di finanziamento quando non è prevista la restituzione mediante pagamenti da effettuarsi in via rateale.