

Garanzie. La procedura rapida introdotta a inizio mese dal decreto salva banche

Così la banca può vendere l'immobile del debitore

Bastano una notifica e una stima del perito del Tribunale

Una rivoluzione nel campo delle garanzie concedibili a supporto della concessione di credito alle imprese da parte delle banche, per stimolare l'erogazione di finanziamenti in ragione della maggior protezione del creditore, che da queste misure deriva, in caso di inadempimento del debitore. È la filosofia che ha animato il Dl 3 maggio 2016 n. 59 (pubblicato in pari data, sulla Gazzetta Ufficiale n. 102), il quale porta due relevantissime innovazioni: l'introduzione nel nostro ordinamento del **pegno non possessorio** e la codificazione di una specifica versione del cosiddetto *patto marciano*. Iniziamo da quest'ultimo, lasciando al pegno non possessorio l'articolo a fianco.

Prima del Dl 59/2016, si definiva **patto marciano** qualsiasi contratto con cui creditore e 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.

Il Dl 59/2016 codifica dunque un particolare patto marciano: quello tra **banca finanziatrice** e **impresa finanziata** avente a oggetto il trasferimento alla banca 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 è inadempiente, l'immobile è trasferito alla banca la quale (salvo tenerselo, ciò che è però improbabile) lo può direttamente vendere al fine di 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. 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 se egli non rimborsi il finanziamento: trascrivendo nei Registri immobiliari il trasferimento sotto condizione sospensiva, si impedisce la pubblicazione sul bene di altre formalità pregiudizievoli 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 verifici, 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.

Dal punto di vista procedurale, verificatosi l'inadempimento, la banca creditrice deve notificare all'impresa finanziata 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 stimare l'immobile (con relazione giurata) e comunicarne il valore 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.

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 sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate (anche non consecutive);

nel caso di ammortamento a rate di durata superiore a quella mensile, quanto si abbia 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.

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 per atto notarile. Qualora, in quest'ultimo caso, siano oggetto di trasferimento sospensivamente condizionato immobili già gravati (come è normale, nella maggior parte dei casi) da ipoteca, la nuova legge stabilisce che il patto di trasferimento sospensivamente condizionato prevale sulle formalità trascritte o iscritte nei Registri immobiliari successivamente alla iscrizione dell'originaria ipoteca; come se fosse stato trascritto in coincidenza con l'originaria ipoteca e andasse, di fatto, a sostituirla.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Pagina a cura di

Angelo Busani

Emanuele Lucchini Guastalla