

DIRITTO DELL'ECONOMIA

www.quotidianodiritto.ilssole24ore.com

In breve



STATO PASSIVO
L'opposizione parte dal decreto



Il decreto di esecutività dello stato passivo anche per le insinuazioni tardive è il tipico ed esclusivo provvedimento di contenuto precettivo, che attribuisce forza autoritativa alle decisioni assunte nelle fasi che lo hanno preparato. I precedenti provvedimenti sono elementi interni alla fattispecie progressiva in cui si scandisce la procedura di accertamento del passivo, destinato a chiudersi e ad acquistare giuridica rilevanza solo con il decreto di esecutività, e sono insuscettibili di autonoma efficacia lesiva e di anticipata impugnativa. *Cassazione, sentenza 1° giugno 2017, n. 13886*

CONTRAFFAZIONE
Prova per testimoni solo se qualificati

La contraffazione di marchi, modelli e segni distintivi si può accertare in via testimoniale ascoltando soggetti qualificati per conoscenze acquisite nel corso di abituale e specifica attività. Sulle prove testimoniali si rileva che il divieto di apprezzamenti personali non opera se il testimone è persona particolarmente qualificata, che riferisce su fatti accaduti sotto la sua diretta percezione sensoriale inerenti alla sua abituale e specifica attività: l'apprezzamento diventa inscindibile dal fatto. *Cassazione, sentenza 1° giugno 2017, n. 27410*

A CURA DELLA REDAZIONE PLUS PLUS 24 DIRITTO
www.plusplus24diritto.ilssole24ore.com

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, alternativa 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 (l.n. 1-2017) di recente elaborato dal Consiglio nazionale del notariato**, il quale, nell'approfondire questa complessiva materia, ha evidenziato pregi e difetti.

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

trito nel Dlgs 385/1993, il Testo unico bancario, il nuovo articolo 10-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 il bene del debitore soddisfacendosi sul prezzo ricavato): in sostanza, se il mutuatario è inadempiente, l'immobile diviene di proprietà alla banca e questa lo può vendere direttamente, senza bisogno di una procedura esecutiva giudiziale, al fine di recuperare il proprio credito (avendo comunque già restituito al mutuatario il capitale, e, in caso di vendita "forzata" e, indipendentemente da essa, la differenza tra il valore di mercato dell'immobile dato in garanzia e l'importo del debito).

La nuova norma prevede infatti che il mutuatario, in caso di inadempimento, deve essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore, della proprietà di un

immobile 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 verifici, 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-



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 anch'egli titolare e responsabile della progettazione. Lo afferma il Tribunale di Taranto.

quotidianodiritto.ilssole24ore.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.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mutui ai consumatori. In caso di mancati versamenti

Costi addebitabili non oltre gli oneri sostenuti dalla banca

Angelo Busani

Una metodologia più soddisfacente per far fronte ai crediti delle banche in caso di inadempimento dei consumatori finanziati: è questo il principale obiettivo del decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72 (di attuazione della direttiva 2014/17/UE sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali) che ha introdotto il nuovo articolo 120-quinquiesdecies nel Testo unico bancario (il Dlgs 385/1993).

L'innovazione fondamentale è che banca e mutuatario possono (con clausola espressa nel contratto di mutuo) convenire il patto marciano e cioè che, in caso di mancato pagamento di un importo equivalente a 18 rate mensili, il debito si estingua col trasferimento alla banca dell'immobile ipotecato o dei proventi derivanti dalla vendita del bene (fermo restando che, se il prezzo di vendita è maggiore del debito, l'eccedenza va in ogni caso assegnata al mutuatario).

Si tratta evidentemente una norma finalizzata a snellire e abbreviare le procedure che la banca dovrebbe ordinariamente promuovere in caso di inadempimento del cliente; e, quindi, a evitare lunghe e complesse procedure esecutive giudiziali, con ciò riducendo il rischio per la banca e i costi di esecuzione.

Sotto il profilo operativo, per far funzionare questa nuova modalità occorre che banca e cliente si accordino espressamente per permettere la nuova procedura (in mancanza di questa clausola, non si può far luogo all'esdebitazione del debitore con trasferimento alla banca dell'immobile oggetto di ipoteca e sua successiva vendita), nel presupposto comunque che:

- la banca finanziatrice non può imporre al consumatore oneri (derivanti dall'inadempimento) superiori a quelli necessari a compensare i costi causati dall'inadempimento stesso;
- la clausola non si può pattuire in caso di mutuo stipulato in surrogazione di uno precedente;
- la banca finanziatrice non

può condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della clausola che permette l'esdebitazione del mutuatario per effetto del trasferimento alla banca dell'immobile oggetto di ipoteca e sua successiva vendita;

■ se il contratto di mutuo contiene la clausola in questione, il cliente ha diritto di farsi assistere da un suo consulente per valutare la convenienza della clausola.

Sia che il contratto contenga la clausola di esdebitazione sia che non la contenga, resta comunque per la banca la protezione, che per legge esisteva già prima delle nuove regole: se il mutuatario si rende inadempiente per almeno sette volte, anche non consecutive, la banca può dichiarare

DOPPIA PROTEZIONE

L'accordo scatta dopo 18 rate non pagate. All'istituto resta la possibilità di vendere forzatamente se saltano almeno sette rate

il mutuo risolto per inadempimento e chiamarlo al rientro per decadenza dal beneficio del termine. Se poi il mutuatario non estingue il debito, la banca può far luogo al "normale" procedimento di espropriazione, procedendo dapprima al pignoramento e poi alla vendita forzata del bene oggetto di ipoteca.

Se invece la banca abbia tollerato l'inadempimento e così il debito maturato divenga pari ad almeno 18 rate mensili, scatta il meccanismo di esdebitazione, sempre se sia pattuito con un'apposita clausola inserita nel contratto di mutuo: può dunque essere convenuto che la banca faccia proprio l'immobile oggetto di ipoteca o che essa (avendone ricevuto mandato dal cliente) venda l'immobile "in danno" del cliente e si trattienga il ricavato, fino a compensazione del credito, riversando al mutuatario l'eventuale eccedenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il vitalizio ipotecario. La legge 44/2015 ha rilanciato lo strumento rispetto alla vendita della nuda proprietà

Anziani, il prestito torna competitivo

Angelo Busani

Il **prestito vitalizio ipotecario** (Pvi) è il contratto di mutuo erogato a una persona con oltre 60 anni di età. È previsto che, alla morte del mutuatario, se gli eredi non provvedano al versamento alla banca di quanto le sia dovuto per capitale e interessi, si faccia luogo alla vendita dell'immobile ipotecato e alla assegnazione alla banca di quella parte del ricavato della vendita occorrente a estinguere il credito della banca stessa.

Lo strumento del Pvi è quindi più efficiente della vendita della nuda proprietà, con riserva dell'usufrutto in capo all'anziano: quest'ultima formula si scontra, infatti, con la necessità di trova-

re un acquirente disposto ad attendere la morte del venditore e di concordare un prezzo soddisfacente sia per il venditore sia per l'acquirente.

Il Pvi è attualmente disciplinato dalla legge 2 aprile 2015, n. 44 e dal regolamento attuativo approvato con decreto ministeriale 22 dicembre 2015, n. 226; con la legge

LA FORMULA

La soglia minima di età del proprietario della casa è stata abbassata a 60 anni. La quota finanziata va dal 15% al 55% del valore

44/2015 si è dunque tentata la rivitalizzazione di questa particolare forma di finanziamento dedicata alle persone anziane, già normata dall'articolo 11-quadterdecies, Dl 203/2005, il quale non aveva dato buona prova di sé.

Con il contratto di prestito vitalizio, un proprietario con oltre 60 anni (in base alla disciplina previgente occorre che il mutuatario avesse almeno 65 anni) può dunque ottenere un finanziamento, garantito da ipoteca iscritta su uno o più edifici di destinazione residenziale. Presumibilmente, le banche si disporranno a erogare prestiti di importo compreso tra il 15 per cento del

valore dell'immobile dato in garanzia (per mutuatari 60-65enni) e il 50-55 per cento di detto valore (per mutuatari 66enni).

Il contratto di Pvi può essere strutturato in due diverse forme: da un lato, può essere convenuto che alla restituzione del capitale finanziato, con l'aggiunta degli interessi capitalizzati annualmente, provvedano gli eredi del mutuatario; d'altro lato è anche consentito pattuire che la persona finanziata corrisponda rate di soli interessi, in tal caso senza loro capitalizzazione annuale.

Qualora dunque il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro 12 mesi dalla

morte del mutuatario, la banca potrà vendere l'immobile per un prezzo pari al suo valore "di mercato", determinato da un perito indipendente incaricato dalla banca stessa; le somme ricavate dalla vendita saranno quindi utilizzate per estinguere il credito vantato dalla banca in dipendenza del finanziamento concesso (se dalla vendita si ricava una somma maggiore del credito della banca, l'eccedenza deve ovviamente essere corrisposta agli eredi).

Trascorsi ulteriori 12 mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, il valore di perizia potrà essere decurtato del 15 per cento per ogni periodo di 12 mesi successivi, fino al perfezionamento della vendita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole 24 ORE

REGIMI FISCALI

TUTTE LE NOVITÀ DELLA CONTABILITÀ SEMPLIFICATA PER CASSA E ALTRI REGIMI AGEVOLATI



I nuovi regimi fiscali 2017 illustra tutte le novità sui criteri di determinazione del reddito, per competenza e per cassa, senza trascurare i regimi minori. La Guida del Sole 24 ORE tratta quindi dei regimi dei minimi, forfettario, agevolato contributivo oltre che del regime Iva per cassa, spiegando nel dettaglio tutti gli adempimenti. Chiude l'opera una dettagliata rassegna delle risposte degli esperti ai quesiti.

IN EDICOLA DA MERCOLEDÌ 28 GIUGNO
CON IL SOLE 24 ORE A € 9,90 IN PIÙ
Offerta valida in Italia fino al 12 agosto 2017