

Il patto marciano diventa legge

Finanziamenti alle imprese garantiti da beni immobili. Se il debitore non paga la banca vende tutto rapidamente e restituisce l'eccedenza. Se c'è

Il finanziamento alle imprese garantito dal trasferimento di un bene immobile al creditore. Pertanto in caso di inadempimento del debitore, il bene posto a garanzia verrà trasferito al soggetto finanziatore, il quale avrà l'unico onere di corrispondere al debitore l'eventuale differenza fra il valore del bene (determinato da un perito) e l'importo del credito vantato. Ieri il voto di fiducia, oggi il voto definitivo al ddl di conversione del dl 59.

Loconte e Notarangelo a pag. 51

Oggi alla camera voto definitivo sulla legge di conversione del decreto legge 59/16

Credito con il patto marciano Ok ai finanziamenti con il trasferimento di un immobile

DI STEFANO LOCONTE
E EUGENIA NOTARANGELO

L'imprenditore che ad oggi intende avvalersi di un finanziamento da una Banca o da un altro soggetto autorizzato, può scegliere di porre a garanzia il trasferimento di un bene immobile appartenente a lui o a un terzo, in favore del creditore. Arriva così nel nostro ordinamento una regolamentazione del patto marciano (un accordo con il quale il creditore diventa titolare del bene oggetto di garanzia e nel momento dell'inadempimento del debitore si trasferisce la proprietà al creditore mentre il debitore deve essere ristorato della differenza tra il valore del bene stimato e del debito). Infatti, nell'era in cui i finanziamenti assumono sempre più rilevanza per l'inizio e il prosieguo dell'attività d'impresa, ecco che il legislatore istituisce una nuova forma di garanzia per l'accesso al credito all'art. 2 del dl 59/2016, cosiddetto decreto banche all'esame della camera che oggi approverà definitivamente la legge di conversione dopo che ieri è stata votata su quest'ultima la fiducia, posta dal governo, con 336 sì e 178, no. Esclusi però sono gli immobili destinati ad abitazione, da intendersi per tali, quelli adibiti a residenza principale del proprietario, del coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado. Pertanto in

caso di inadempimento del debitore, il bene posto a garanzia verrà trasferito al soggetto finanziatore, il quale avrà l'unico onere di corrispondere al debitore l'eventuale differenza fra il valore del bene (determinato da un perito) e l'importo del credito vantato. La nuova disposizione in esame ha introdotto una rilevante novità al Tub (dlgs n. 385/1991) poiché ha determinato l'inserimento del nuovo art. 48-bis, rubricato «Finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato» il quale, come anzi detto, ha previsto che, a fronte del realizzarsi dell'inadempimento da parte del debitore, il quale ha concluso un contratto di finanziamento con la Banca, venga trasferito direttamente all'ente creditore l'immobile posto a garanzia. Tale garanzia potrà essere apposta sia al momento della definizione del contratto di finanziamento sia, in caso in cui il finanziamento è già in corso al momento dell'entrata in vigore del decreto, mediante un successivo atto notarile. La norma definisce il verificarsi dell'inadempimento quando il mancato pagamento si protrae: a) per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate, anche non consecutive, nel caso di obbligo di rimborso a rate mensili; b) per oltre sei mesi dalla scadenza anche di una

sola rata, in caso di rimborso rateale secondo termini di scadenza superiori al periodo mensile; c) per oltre sei mesi dalla scadenza del rimborso previsto nel contratto di finanziamento, quando non è prevista la restituzione mediante pagamenti da effettuarsi in via rateale. Il senato, in sede di approvazione della legge di conversione, ha apportato alcune variazioni rispetto al testo originario. Tra queste si rileva il passaggio da sei a nove dei mesi previsti per qualificare l'inadempimento del debitore, in caso di mancato pagamento di tre rate anche non consecutive. Inoltre, sempre in sede di approvazione, è stato ulteriormente previsto che il periodo di inadempimento è elevato da nove a dodici mesi qualora il debitore abbia già rimborsato il finanziamento ricevuto in misura almeno pari all'85% della quota capitale. Nel caso in cui si verifichi l'inadempimento nelle modalità suindicate, la Banca provvederà a notificare al debitore e, ove diverso, al titolare del diritto reale



immobiliare, la dichiarazione di volersi avvalere del patto. Una volta decorsi 60 giorni da tale notificazione, il presidente del tribunale ove è sito l'immobile, su richiesta del creditore, procederà con la nomina di un perito. Egli dovrà comunicare il valore di stima alle parti e l'istituto bancario e, affinché si realizzi il trasferimento del bene in suo favore, dovrà corrispondere al debitore la somma equivalente pari alla differenza tra il valore del credito e il valore del bene stimato. Qualora il bene immobile oggetto di garanzia sia sottoposto a esecuzione forzata, la norma prevede che l'accertamento dell'inadempimento del debitore venga compiuto, su istanza del creditore, dal giudice dell'esecuzione e il valore della stima venga determinato dall'esperto nominato dallo stesso giudice nell'ambito delle medesima procedura esecutiva immobiliare. In ultimo la norma prevede l'ipotesi in cui sovravenga il fallimento del titolare del diritto reale immobiliare oggetto della garanzia: in tal caso il creditore, una volta ammesso al passivo, potrà fare istanza al giudice delegato affinché questi, dopo aver sentito il curatore e il comitato dei creditori, possa provvedere nelle medesime modalità previste nel caso in cui il bene oggetto del patto sia sottoposto a esecuzione forzata.

Le novità del dl banche

<i>I tempi dei rimborsi</i>	Allungamento da quattro a sei mesi del tempo entro il quale gli obbligazionisti delle quattro banche in default potranno presentare l'istanza di erogazione del rimborso dell'80%. I criteri di accesso al rimborso automatico per gli obbligazionisti delle quattro banche fallite sono: <ul style="list-style-type: none"> • un patrimonio mobiliare inferiore a 100 mila euro, • o un reddito ai fini Irpef inferiore a 35 mila euro). Alla domanda di rimborso l'investitore deve allegare: il contratto di acquisto degli strumenti finanziari subordinati, i moduli di sottoscrizione o d'ordine di acquisto, l'attestazione degli ordini eseguiti e una dichiarazione sulla consistenza del patrimonio mobiliare.
<i>I rimborsi saranno soggetti a tasse</i>	Al senato è stato respinto l'emendamento al decreto che prevedeva che i rimborsi erogati dal fondo non siano soggetti «ad alcuna imposizione fiscale».
<i>Patto marciano meno stringente</i>	Il patto marciano può applicarsi ai contratti già in essere. Dopo l'esame del senato è diventato stringente il numero delle rate mensili e il periodo di inadempimento: da sei a nove mesi dal mancato pagamento di tre rate anche non consecutive. Se il debitore ha però rimborsato almeno l'85% della quota capitale, l'inadempimento scatterà a partire da 12 mesi dal mancato pagamento di tre rate anche non consecutive.
<i>Il custode per il recupero crediti</i>	L'esecuzione del recupero crediti viene assegnata al custode al posto dell'ufficiale giudiziario pur rimanendo l'ultima istanza di un giudice.
<i>L'affitto a riscatto</i>	In caso di inadempimento, il creditore può avvalersi della procedura di convalida di sfratto per liberare il bene immobile
<i>L'elenco dei professionisti per le operazioni di vendita dei beni</i>	Verrà redatto un nuovo elenco professionisti per le operazioni di vendita dei beni pignorati. Il ministero della giustizia disciplinerà le modalità relative ai corsi che devono essere frequentati.
<i>Pegno mobiliare non possessorio</i>	Una nuova figura consentirà agli imprenditori di concedere il pegno su beni mobili destinati all'esercizio dell'impresa senza che questi debbano subire lo spossessamento.
<i>Il registro elettronico delle espropriazioni</i>	Viene istituito presso il ministero di Giustizia un registro elettronico delle procedure di espropriazione che ha l'obiettivo di facilitare la creazione di un mercato dei crediti deteriorati e di consentire ai potenziali creditori di valutare meglio la situazione economica delle imprese.