

L'altro strumento. Il bene viene trasferito alla banca sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario

Il patto marciano garantisce i mutui

L'ITER

In due anni sono state emanate tre versioni diverse di questo strumento giuridico finora poco utilizzato

■ Fino a poche settimane fa il "patto marciano" era una costruzione sostanzialmente confinata nel diritto teorico: così si individuava il contratto per effetto del quale, in caso di inadempimento del debitore, il creditore acquisisce 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.

Era un contratto assai poco praticato (probabilmente perché non regolamentato) ma sicuramente lecito, in quanto non lesivo del divieto di patto commissorio e cioè dell'accordo in base al quale il creditore diviene proprietario di un bene del debitore inadempiente, senza dovergli corrispondere alcunché. Con la legge sul vitalizio ipotecario, poi con il Dlgs 72/2016 (che consente alla banca di vendere la casa del mutuatario consumatore in caso di suo inadempimento) e con il Dl 59/2016 (concernente i finanziamenti alle imprese), il patto marciano compie invece un impetuoso ingresso nell'ambito del diritto codificato del nostro ordinamento (si veda la scheda in alto).

Nella "versione" del Dl 59/2016 (quella del Dlgs 72/2016 è invece diversamente configurata), il patto marciano è inquadrato come l'accordo tra la banca finanziatrice e l'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. L'immobile oggetto di garanzia può essere di qualsiasi natura (terreno, fabbricato strumentale, fabbricato abitativo), ma non può trattarsi dell'abitazione principale del datore di ipoteca, del suo coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

In sostanza, se l'impresa finanziata è inadempiente, l'immobile è trasferito alla banca quale (salvo tenerlo, 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: il bene oggetto di garanzia rimane di proprietà dell'imprenditore, ma ne viene previsto il passaggio di proprietà alla banca nel caso in cui l'imprenditore mutuatario non rimborsi il finanziamento: trascrivendo nei registri immobiliari il trasferimento sotto condizione sospensiva, si impedisce la pubblicazione sul bene in questione di altre formalità pregiudizievoli per la banca mutuante (ad esempio, la trascrizione di un pignoramento o di una domanda giudiziale o 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.

Dato che si tratta di un patto di trasferimento sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario, la legge stessa direttamente definisce quando si ha questa situazione; occorre anzitutto che si tratti di un ritardo nell'adempimento di almeno nove mesi (o di dodici mesi, nel caso che l'ammortamento del mutuo abbia raggiunto l'85%) e inoltre:

a) nel caso di rate mensili, si deve avere un mancato pagamento di almeno tre rate (anche non consecutive);

b) nel caso di ammortamento a rate di durata superiore a quella mensile, si deve avere il mancato pagamento anche di una sola rata;

c) nel caso di obbligo di restituzione non rateale, il ritardo va calcolato con riferimento alla data in cui il rimborso sarebbe dovuto avvenire.

A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

