

NOTA INFORMATIVA N. 21/2016

FINANZIAMENTI BANCARI CON GARANZIA IN CASO DI INADEMPIMENTO

Nato per maggiore tutela delle banche finanziatrici, il cosiddetto patto marciano agevola il finanziamento alle imprese, offrendo alla banca il trasferimento di un immobile dell'imprenditore o di un terzo, condizionato all'inadempimento del debitore protrattosi per circa 15 mesi.

1. Dopo circa 1900 anni dalla sua emanazione viene riesumata la *Lex Marciana*, nata sotto gli imperatori della famiglia dei Flavi e rinvigorita da Giustiniano.

Al fine di rafforzare la tutela delle banche, ma anche per facilitare il ricorso al credito bancario da parte di imprese in difficoltà finanziarie, l'art. 2, co. 1, D. L. 3 maggio 2016, conv. in L. 30 giugno 2016, n. 18, ha introdotto nel testo unico bancario del 1993 (TUB), all'art. 48 *bis* un nuovo *patto a scopo di garanzia*, cui la banca può ricorrere in alternativa alla strada tradizionale del recupero del credito a mezzo di esecuzione forzata.

La legge risponde, almeno in parte, alle esigenze di un imprenditore (individuale o società) che deve chiedere un finanziamento bancario e che può offrire in garanzia un immobile dell'azienda o di un terzo (per es., uno dei soci). In alternativa alla concessione di ipoteca, che comporta il pagamento dell'imposta sostitutiva dello 0,25% (per i finanziamenti di durata superiore a 18 mesi) o dell'imposta ipotecaria del 2% sul credito garantito, all'interno del contratto di finanziamento può essere pattuito il trasferimento dell'immobile a favore della banca o di società da questa controllata o collegata *sospensivamente condizionato all'inadempimento*. Il trasferimento sospensivamente condizionato, stipulato per atto notarile, va trascritto nei registri immobiliari indicando la somma mutuata, gli interessi e la scadenza.

L'immobile, oggetto del patto di garanzia, non può essere adibito ad abitazione principale del proprietario, del coniuge o di parenti ed affini entro il terzo grado.

Il patto può essere stipulato anche per rinforzare contratti di finanziamento precedentemente stipulati.

2. L'*inadempimento* del debitore si verifica solo in caso di decorso di oltre nove mesi dal mancato pagamento di tre rate mensili del mutuo, anche non consecutive, o, in caso di rate con scadenze superiori al mese o di scadenza unica, dalla scadenza del singolo rimborso omesso. In caso d'inadempimento, così definito, la banca deve notificare al debitore, e all'eventuale terzo proprietario, che intende

avvalersi del patto di garanzia e precisare il proprio credito. Decorsi 60 giorni dalla scadenza del nono mese, la banca chiede al tribunale la nomina di un perito

indipendente che deve inviare, nei successivi 60 giorni dalla nomina, all'impresa, al terzo proprietario eventuale garante dell'impresa e alla banca, una relazione di stima dell'immobile, effettuata apprezzando equamente il suo valore di mercato. Le parti possono fare osservazioni entro 10 giorni e, nei successivi 10 giorni, il perito comunica la sua relazione definitiva rendendo gli eventuali chiarimenti.

Se il valore stimato dal perito è superiore al credito della banca, questa deve corrispondere il *surplus* all'imprenditore o al terzo proprietario, dedotti spese e costi di trasferimento¹; al momento del pagamento di detta differenza o, in caso di valore stimato inferiore al credito, al momento della comunicazione della relazione di stima al creditore, si considera verificata la condizione sospensiva; il creditore, quindi, con atto notarile da trascrivere nei registri immobiliari, cancella la predetta condizione sospensiva e diviene proprietario del bene a tutti gli effetti.

In caso di *adempimento* da parte del debitore, il creditore deve provvedere entro 30 giorni ad iscrivere nei registri immobiliari il mancato definitivo avveramento della condizione sospensiva.

23 dicembre 2016

¹ Infatti la banca può ottenere il trasferimento dell'immobile purché al proprietario sia corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima e l'ammontare del debito inadempito e delle spese di trasferimento.