

**Pierre de GIOIA CARABELLESE – Camilla DELLA GIUSTINA**

**COMPENDIO di**  
**DIRITTO**  
**BANCARIO**

**I edizione**  
**2022**

  
**Neldiritto**  
**Editore**

## 8. IL FINANZIAMENTO ALLE IMPRESE GARANTITO DA TRASFERIMENTO DI BENE IMMOBILE SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO.

Il dl. 59/2016 come convertito dalla l. 119/2016<sup>2</sup> ha introdotto una molteplicità di strumenti preordinati a semplificare l'accesso ai finanziamenti da parte delle imprese, al fine di rendere più agevole il recupero dei crediti insoluti.

Un riferimento è all'istituto disciplinato dall'art. 48-bis TUB, ossia, il finanziamento garantito dal trasferimento di un bene immobile sospensivamente condizionato. Ai sensi del primo comma dell'art. 48-bis TUB, il contratto di finanziamento che viene concluso tra un imprenditore e una banca o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico, può essere garantito dal trasferimento, a favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata, della proprietà di un immobile o di altro diritto immobiliare dell'imprenditore o di un terzo sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore.

La garanzia, in base a quanto disposto dal comma quarto, può **sorgere**:

- Al momento in cui viene perfezionato e concluso il contratto di finanziamento.
- Se si tratta di contratti in corso alla data di entrata in vigore del dl. 59/2016 codesta garanzia può essere apposta anche successivamente attraverso atto notarile, in sede di successiva modifica delle condizioni contrattuali.

Qualora si realizzi l'inadempimento, "il creditore ha diritto di avvalersi degli effetti del patto appena descritto, purché al proprietario sia corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima del diritto e l'ammontare del debito inadempito e delle spese di trasferimento" (art. 48-bis, comma 2, TUB).

Si ha **inadempimento**, ex art. 48-bis, comma 5, TUB, nelle ipotesi in cui:

- Nel caso di obbligo di rimborso a rate mensili il mancato pagamento si protrae per oltre nove mesi dalla scadenza di almeno tre rate, anche non consecutive.

---

<sup>2</sup> Legge 30 giugno 2016, n. 119.

- Se si tratta di rimborso rateale, quando il debitore non adempie per oltre nove mesi dalla scadenza anche di una sola rata.
- Se l'inadempimento si protrae per oltre nove mesi, se non è prevista la restituzione attraverso pagamento da effettuarsi in via rateale, dalla scadenza del rimborso previsto nel contratto di finanziamento.

Per quanto concerne la **procedura**, ai sensi dell'art. 48-*bis*, comma 6, TUB, da seguire:

- È necessario che siano decorsi sessanta giorni dalla notificazione della dichiarazione con la quale il creditore comunica in modo formale di volersi avvalere degli effetti del patto concluso.
- Una volta decorso questo lasso temporale, il creditore può chiedere al Presidente del Tribunale, del luogo nel quale si trova l'immobile, la nomina di un perito per la stima che deve avvenire con relazione giurata.
- Entro sessanta giorni dalla nomina del perito, esso comunica, se possibile a mezzo pec, la relazione giurata di stima a:
  1. Debitore e se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare.
  2. Creditore.
  3. Coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile.
- I destinatari della comunicazione possono entro dieci giorni dal ricevimento della medesima comunicazione inviare note al perito. Egli entro i successivi dieci giorni può effettuare una nuova comunicazione della relazione, rendendo eventuali chiarimenti.

Non possono costituire **oggetto**, ai sensi dell'art. 48-*bis*, comma 3, TUB, beni "immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario, del coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado".

La **condizione sospensiva di inadempimento**, una volta verificatisi i fatti qualificanti l'inadempimento, **si considera avverata** (art. 48-*bis*, comma 8, TUB), alternativamente:

- Al momento della comunicazione al creditore del valore di stima.
- Al momento dell'avvenuto pagamento all'imprenditore della differenza tra l'ammontare del debito e il valore di stima dell'im-

mobile aumentato delle spese e dei costi di trasferimento. Questo si realizza qualora il valore di stima sia superiore all'ammontare del debito rimasto inadempito.

Attraverso la disposizione in esame, è stato introdotto nel nostro ordinamento giuridico il **patto marciano**. Nell'ottica dell'art. 48-bis TUB il patto marciano è posto a garanzia della banca, la quale potrà avvalersi della clausola di trasferimento del bene immobile a garanzia del prestito, a condizione che sia corrisposta al debitore/imprenditore la somma equivalente pari alla differenza tra il valore del credito e quello del bene stimato, a seguito di una valutazione da parte di un perito nominato dall'autorità giudiziaria.

Il **patto marciano si differenzia dal patto commissorio** poiché:

- Il contratto di cessione diviene efficace solamente in ipotesi di inadempimento del debitore.
- Il trasferimento della proprietà del bene si realizza a un prezzo equo che viene quantificato sulla scorta di una stima imparziale, posteriore all'inadempimento a cui aggiungere un eventuale versamento di conguaglio.
- Viene garantito l'equilibrio sinallagmatico tra le prestazioni, al fine di evitare l'arricchimento del creditore a danno del debitore.

Di recente, è stato chiarito il **rapporto** che intercorre tra il **patto commissorio** e quello marciano. Il caso soggetto all'esame della Suprema Corte (Cassazione Civile, sezione III, 17 gennaio 2020, n. 844) riguardava l'ipotesi che a un patto commissorio venisse aggiunto un patto marciano. Il *decisum* del Supremo Collegio ha evidenziato come la pattuizione non ricadesse nel cono d'ombra dell'art. 2744 c.c. poiché:

- La fattispecie appena descritta possiede elementi di analogia con il pegno irregolare ex art. 1851 c.c. in forza del quale, il creditore che abbia ricevuto in pegno cose fungibili può appropriarsene all'inadempimento del debitore, restituendo l'eccedenza di valore tra le cose date in pegno e l'ammontare del debito.
- Il patto marciano, pur non essendo una figura tipica, persegue l'obiettivo di consentire al creditore di appropriarsi dei beni ricevuti in garanzia, restituendo al debitore la differenza di valore.

- L'art. 1851 c.c. non può essere qualificato come norma eccezionale e quindi non suscettibile di applicazione analogica, poiché non fa eccezione rispetto al divieto sancito dall'art. 2744 c.c., anzi è preordinato a evitare che il creditore si approfitti a danno del debitore.
- Il patto marciano è valido solamente a condizione che le parti abbiano determinato e/o previsto criteri di stima al momento della stipula della convenzione marciana.

Al di là del fatto che il patto marciano sembra essere formalmente rispettato nella norma di cui all'art. 48-*bis*, TUB, resta una perplessità, anche di tipo costituzionale, in merito a una nuova tipologia contrattuale in cui la causa di finanziamento sembra scomparire di fronte a una causa diversa, che prevale, quella della esigenza di liquidità dell'imprenditore, cui questo fa fronte concedendo in garanzia un bene immobile. Anche la causa di garanzia sembra solo formalmente esistente, prevalendo invece, da un punto di vista sostanziale, l'elemento della *datio in solutum*.

Sebbene il nuovo contratto in parola sia tutelato dai rischi di revocatoria, da apposite esenzioni, è difficile non credere che dietro lo stesso vi sia un intento, giustificato o meno, di legittimare forme di cessione di beni immobili a banche, in situazione di difficoltà economica, dunque veri accordi di ristrutturazione. È da notare che nei Paesi di *common law*, come la Gran Bretagna, non esistono tali tipologie, da un punto di vista legislativo.

## QUESTIONARIO

---

1. Esistono ancora nell'ordinamento italiano gli istituti di credito speciale? Quali sono nell'ordinamento italiano le operazioni di credito speciale? (**par. 1.**)
2. È il limite di importo elemento indefettibile del mutuo fondiario? (**par. 2.**)
3. Il credito alle opere pubbliche è disciplinato dalla normativa italiana oppure costituisce una mera prassi negoziale delle banche? (**par. 3.**)
4. Il credito agrario e peschereccio sono assistiti da una speciale garanzia? (**par. 4.**)
5. Che cos'è il credito alle imprese ai sensi del TUB e da quali garanzie viene assistito? (**par. 5.**)
6. Che cos'è nella concezione del Legislatore il credito agevolato? (**par. 6.**)

7. Quali sono gli elementi costitutivi (causa, oggetto, parti) del credito su pegno? Si tratta di un'attività regolamentata sia in Italia che all'estero? (**par. 7.**).
8. Nel caso di finanziamento di cui all'art. 48-*bis* TUB, cosa si verifica quando vi è l'inadempimento contrattuale da parte del debitore? (**par. 8.**).

## SCHEMA DI RIEPILOGO

