

## Attenzione, il patto marciano può aiutare a recuperare i crediti ma non è la panacea

Il decreto 59/2016, in vigore dal 4 maggio scorso ha introdotto importanti novità volte ad agevolare e accelerare il recupero di crediti e il realizzo dei beni posti a garanzia dei prestiti alle imprese. Tra queste, la più significativa è l'introduzione del nuovo art. 48 bis del Testo Unico Bancario, che prevede la possibilità per banche e intermediari finanziari di ottenere il trasferimento diretto dell'immobile del debitore (o del terzo) concesso a garanzia del finanziamento (cosiddetto patto marciano), evitando i tempi lunghi oggi richiesti dalle procedure esecutive. Si stima, infatti, che le nuove previsioni consentiranno di trasferire l'immobile al creditore in 7-8 mesi, contro i 3-4 anni mediamente richiesti da una procedura esecutiva immobiliare. Il patto marciano, se inserito nel contratto di prestito, potrà essere esercitato solo a seguito di mancato pagamento di almeno tre rate da parte del debitore che si protragga per più di sei mesi. In tal caso l'immobile a garanzia passerà (quasi) automaticamente al finanziatore attraverso un meccanismo che presuppone anche una valutazione indipendente del bene da parte di un perito nominato dal tribunale. Ciò è rilevante poiché il creditore, esercitando il diritto di trasferimento, sarà tenuto a pagare al proprietario dell'immobile l'eventuale differenza positiva tra il valore del bene e il montante del credito. La nuova norma, pertanto, appare molto vantaggiosa per i finanziatori, non più costretti a ricorrere a procedimenti esecutivi di durata lunga e incerta, che il più delle volte si concludono con vendite al ribasso a valori neanche sufficienti a coprire il credito garantito, tantomeno a restituire eccedenze di valore al proprietario del bene dato in garanzia. Celerità e certezza dei tempi di trasferimento sono ulteriormente garantiti dalla previsione per cui le eventuali opposizioni del debitore non possono

sospendere tale processo. Dalla lettura del decreto - che potrà essere modificato in sede di conversione - non si comprende se la trascrizione del patto marciano prevalga su eventuali iscrizioni o trascrizioni successive, incluse ipoteche volontarie e giudiziali di primo grado a favore di terzi.

**Se così non fosse** la banca sarebbe costretta a chiedere anche la costituzione di un'ipoteca sull'immobile per assicurarsi la prelazione del proprio credito. Di conseguenza il patto marciano sarebbe di fatto più uno strumento di esecuzione che una garanzia alternativa all'ipoteca (che ha costi rilevanti se non si applica il regime dell'imposta sostitutiva). In ogni caso è verosimile aspettarsi, se non altro per i prestiti a medio-lungo termine, che le banche continuino a chiedere anche l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile, per beneficiare delle prerogative del credito fondiario (tra cui l'esenzione da revocatoria, o il pagamento dei frutti dell'immobile) o semplicemente per riservarsi la possibilità di non esercitare il patto marciano in caso di inadempimento del debitore e procedere con l'esecuzione tradizionale attraverso la vendita del bene all'asta. Infatti, anche se il patto offre la possibilità di appropriarsi dell'immobile in tempi rapidi, il creditore potrebbe ritenere non conveniente diventare proprietario di un immobile che potrebbe essere valutato a un prezzo troppo alto, senza avere la ragionevole certezza di rivenderlo presto e più o meno allo stesso prezzo, con il rischio di minusvalenze legate ai costi di gestione, al carico fiscale del doppio trasferimento (dal debitore alla banca e da questa all'acquirente terzo) o all'obbligo di pagare al debitore-proprietario la differenza tra il

valore periziato e credito garantito. Quanto agli oneri fiscali del doppio trasferimento, la norma nulla dice sulla possibilità per il creditore di nominare un terzo (non appartenente allo stesso gruppo) in favore del quale l'immobile potrà essere direttamente trasferito, come invece previsto per le esecuzioni immobiliari dall'art. 490 bis cpc, anch'esso introdotto dal decreto. Soluzione che potrebbe ulteriormente facilitare il miglior realizzo dell'immobile, riducendo gli oneri fiscali del doppio trasferimento.

È importante notare che il patto marciano potrà essere inserito non solo nei contratti di prestito stipulati dal 4 maggio 2016, ma anche in quelli in essere, mediante apposita modifica da perfezionarsi per atto notarile. Le banche potranno quindi beneficiare del patto anche per gli immobili già posti in garanzia in proprio favore, poiché secondo la nuova norma il creditore è già garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile, il patto prevale su trascrizioni e iscrizioni fatte dopo l'iscrizione di tale ipoteca.

In conclusione le novità introdotte sembrano destinate a ridurre i tempi di recupero di crediti bancari e finanziari, anche se forse non avranno effetto sui crediti bancari in sofferenza, specie laddove i relativi contratti siano già stati risolti. Peraltro, l'introduzione del patto nei contratti esistenti con debitori in difficoltà creerebbe notevoli problemi in caso di successivo fallimento, per via di possibili azioni revocatorie e responsabilità per reati fallimentari. L'introduzione di tale patto in contratti a rischio default sarà tuttavia possibile nell'ambito di procedure prefallimentari, come concordati preventivi e ristrutturazioni di debito, che consentono di beneficiare delle esenzioni previste dalla legge fallimentare in materia di revocatoria e reati di bancarotta. (riproduzione riservata)

\*partner, studio legale Cms

