

Secondo uno studio dell'Associazione Tsei, una serie di criticità rende difficile per le banche l'utilizzo del nuovo strumento

# Quanti dubbi sull'applicazione del patto marciano

DI STEFANIA PEVERARO

Il patto marciano sulla carta sembra essere uno strumento utile ad accelerare lo smaltimento dei futuri Npl dai bilanci delle banche italiane. Tuttavia, ci sono parecchie questioni e criticità che possono rendere questo strumento non solo rischioso e costoso, ma anche di scarso interesse commerciale proprio agli occhi dei destinatari naturali, ovvero gli istituti di credito. Lo dimostra un corposo report che sarà pubblicato la prossima settimana dall'Associazione Tsei (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane), che raccoglie un folto gruppo di esperti del settore immobiliare e del recupero crediti, e che *MF Milano Finanza* è in grado di anticipare. Il patto marciano è un meccanismo che prevede la possibilità per il finanziatore di rivalersi sul bene del finanziato al momento del verificarsi dell'inadempimento. In particolare è prevista una clausola di trasferimento della proprietà del bene immobile sospensivamente condizionato all'inadempimento da parte del debitore. Se davvero le banche d'ora in poi fa-

cessero ricorso al patto marciano siglando nuovi contratti di finanziamento, allora la forte riduzione dei tempi di recupero (entro l'anno) consentirebbe un rilevante incremento dei prezzi di mercato delle nuove sofferenze, sino a valori che potrebbero essere prossimi, per le sofferenze future, a quelli a bilancio. Ma perché questo istituto si possa davvero applicare, gli autori del report (Tiziana Allievi, Antonino Barletta, Dino Crivellari, Antonio Diener, Arturo di Lorenzo, Simone Luchini, Laura Pelucchi, Stefano Santin) ritengono che si dovrà intervenire di nuovo a livello legislativo per chiarire tutti gli aspetti che oggi sono solo fonti di dubbi. Il punto cruciale è che, per come la norma ha previsto il trasferimento del bene, si ha una condizione sospensiva che viene trascritta dal notaio alla sottoscrizione della clau-

sola marciana, e poi, anche a distanza di anni, l'avveramento della condizione. Al momento dell'inadempimento scatta l'applicazione della clausola. Ma già qui non è chiaro se la clausola scatti in via automatica o debba essere attivata. In ogni caso, una volta attivata la clausola, la proprietà del bene viene retroattivamente intestata alla banca. Pertanto, abusi non presenti alla stipula dell'atto, o tributi non pagati, o contenziosi in corso relativi alla proprietà dell'immobile, questioni condominiali o consortili, ricadrebbero inevitabilmente sulla banca acquirente. Per valutare se procedere o meno con il trasferimento, la banca dovrà quindi tenere ben presenti tutti questi aspetti, che possono avere un impatto non solo di natura economica ma anche legale, operativa e persino reputazionale. (riproduzione riservata)

## QUANTO COSTA ATTIVARE LA CLAUSOLA MARCIANA

Esempio di immobile capiente\*

- Valore del credito	100 mila euro
- Stima del valore dell'immobile	150 mila euro
<b>Costi relativi al trasferimento dell'immobile:</b>	
- Perizia del tribunale	2.500 euro
- Imposta di registro	13.500 euro
- Compenso del notaio	2.500 euro
- Spese residue condominio	3.000 euro

**Valore che la banca deve rendere al debitore =**

Valore immobile – Valore credito – Costo perizia – Compenso notaio  
**= 45 mila euro**

\* L'immobile è "capiente", ma solo sulla carta, perché la banca deve sborsare subito la differenza tra valore del bene e credito, con l'incertezza di riuscire poi a collocare quel bene sul mercato al valore periziato e in tempi ragionevoli.

Fonte: Associazione Tsei

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

