

Patto marciano, fallimento annunciato

di Corrado Sforza Fogliani*

Il d.lgs n. 72 del 21.4.'16 sul cosiddetto "patto marciano" prevede che, al momento della conclusione di un contratto di mutuo ipotecario per un immobile residenziale (e fermo quanto previsto dall'art. 2744 cod. civ. in materia di patto commissorio), si possa – "con clausola espressa" – convenire tra soggetto finanziatore (es.: banca) e consumatore (cioè: il "soggetto che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta") che, in caso di inadempimento (configurabile per il mancato pagamento di un importo "equivalente a 18 rate mensili"), "la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia" o "dei proventi della vendita" di detto bene, comportino "l'estinzione dell'intero debito". E ciò, anche se il valore del bene "restituito o trasferito ovvero l'ammontare dei proventi della vendita" siano inferiori al "debito residuo". Diversamente, nel caso in cui "il valore dell'immobile come stimato dal perito ovvero l'ammontare dei proventi della vendita" risultino superiori al debito residuo, si dispone che il consumatore abbia "diritto all'eccedenza".

Il provvedimento stabilisce, altresì, che il soggetto finanziatore non possa condizionare la conclusione del contratto alla sottoscrizione della suddetta clausola (peraltro non inseribile né nei contratti di finanziamento in corso, né nei contratti di surrogazione del credito) e che, ove venga introdotta tale pattuizione, il consumatore sia "assistito, a titolo gratuito, da un consulente al fine di valutarne la convenienza". Ancora, prevede che il valore del bene immobile oggetto della garanzia sia "stimato da un perito indipendente scelto dalle parti di comune accordo" con una perizia successiva all'inadempimento ovvero, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale territorialmente competente. Infine, lo stesso provvedimento precisa che, nei casi in cui la clausola in questione non venga pattuita (il che significa che il finanziatore deve ricorrere alla normale procedura di espropriazione immobiliare) e, a seguito dell'escussione della garanzia, residui un debito a carico del mutuatario, il relativo obbligo di pagamento decorra "dopo sei mesi dalla conclusione della procedura esecutiva".

L'illustrazione in concreto (e non astrattamente) del "patto marciano" indica chiaramente come non si tratti certo di un'innovazione equa e tantomeno a favore delle banche. E, come tutte le cose squilibrate in partenza, ne spiega il fallimento annunciato.

Twitter: @SforzaFogliani

*presidente Centro studi Confedilizia

inserito in data 30.6.2017