

» di **Corrado Sforza Fogliani\***  
**La lente  
 sulla casa**

## L'autogol del «patto marciano»

**I**l decreto legislativo numero 72 del 21.4.16 sul cosiddetto «patto marciano» prevede che, al momento della conclusione di un contratto di mutuo per un immobile residenziale (fermo l'articolo 2744 codice civile sul patto commissorio), si possa - «con clausola espressa» - convenire tra soggetto finanziatore (la banca) e consumatore che, in caso di inadempimento (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» sono inferiori al «debito residuo». Se invece «il valore dell'immobile come stimato dal perito ovvero l'ammontare dei proventi della vendita» risultano superiori al debito residuo, si dispone che il consumatore abbia «diritto all'eccedenza».

Il provvedimento stabilisce poi 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) 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 o, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale competente. Infine si precisa che, nei casi in cui la clausola in questione non venga pattuita 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 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.

*\*Presidente  
 Centro studi Confedilizia  
 Twitter @SforzaFogliani*

