



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI

COMMISSIONE CONSULTIVA DI DIRITTO SOCIETARIO E COMMERCIALE

IL PATTO MARCIANO

Gennaio 2019

INDICE

1. DAL PATTO COMMISSORIO AL PATTO MARCIANO

1.1 Profili definitivi

1.2 Evoluzione storica

1.3 Modelli a confronto nella legislazione europea: cenni al contesto francese e spagnolo

1.4 L'introduzione del decreto salva banche

2. IL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

3. IL PATTO MARCIANO

3.1 Il finanziamento alle imprese garantito dal trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato

3.2 Il patto marciano nei finanziamenti ai consumatori

3.3 L'applicazione del patto marciano nelle procedure esecutive e nelle procedure concorsuali

3.4 Profili fiscali del trasferimento dell'immobile

4. ALCUNE NOTE GIURISPRUDENZIALI

5. PROSPETTO DI SINTESI

1. DAL PATTO COMMISSORIO AL PATTO MARCIANO

1.1 Profili definitivi

Il patto commissorio e il suo divieto sono previsti dal codice italiano:

- all'art. 2744 cc che recita: *“è nullo il patto col quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore. Il patto è nullo anche se posteriore alla costituzione dell'ipoteca o del pegno”*;
- all'art. 1963 cc (per il contratto di anticresi) che recita: *“è nullo qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, con cui si conviene che la proprietà dell'immobile passi al creditore nel caso di mancato pagamento del debito”*.

1.2 Evoluzione storica

In diritto romano la “lex commissoria” rileva in un duplice ambito applicativo:

- *nella disciplina della compravendita, come clausola accidentale tipica, quando l'efficacia del contratto veniva fatta dipendere dall'avvenuto pagamento del prezzo e, a partire dal secondo secolo d.c., come clausola condizionale in funzione risolutiva (se il compratore non pagava il prezzo, il contratto cessava di avere effetto ed il creditore acquisiva il diritto alla restituzione della cosa ceduta)*;
- *nella disciplina del “pignus”, in funzione satisfatoria reale. In origine, questa fattispecie configurava lo schema negoziale noto come “fiducia cum creditore”, altrimenti considerato come la forma più antica di proprietà fiduciaria. Con tale patto il creditore acquisiva automaticamente la proprietà del bene pignorato, anche se di valore assai superiore al proprio credito. Tale patto rimase in vigore fino all'età costantiniana.*

Il divieto del patto commissorio fu imposto quindi dall'imperatore Costantino con una legge in forma di editto emanata nel 320 d.c., la quale vietò la *nullità del negozio costitutivo di pegno* se fosse stato convenuto il patto mediante il quale il creditore ed il debitore, si accordavano nel senso che in caso di inadempimento del debitore, il creditore di un bene dato in garanzia avrebbe acquisito la proprietà su di esso, pur restando salva la possibilità di una *actio in personam* per il creditore.

La norma si presenta chiaramente come un intervento a favore del debitore al fine di mitigare l'asprezza di regime che derivava dall'impiego di tale clausola nella disciplina delle obbligazioni di pegno.

Dopo il divieto di Costantino recepito da Giustiniano, questo fu nuovamente posto in diritto canonico da un decreto di Innocenzo III del 1198.

Più avanti nei secoli, il divieto del patto commissorio fu accolto soprattutto nell'area di cultura francese, culminando nella previsione del Codice Napoleonico all'art. 2078, in materia di pegno.

Il codice italiano del 1865 (costruito prendendo come riferimento quello francese), naturalmente recepì tale divieto agli art. 1894 e 1884 in tema di *patto anticretico e di pegno*.

1.3 Modelli a confronto nella legislazione europea: cenni al contesto francese e spagnolo

Si è detto che il divieto del patto commissorio nel nostro ordinamento è frutto di una riproduzione della tradizione legislativa francese. In effetti il "Code Civil", prima della riforma del 2006, di cui si dirà appresso, prevedeva il divieto del patto agli articoli 2078 (beni dati in pegno) e 2088 (anticresi). Con ord. del 23.03.2006 n. 346, viene abrogata la comminatoria di nullità del patto commissorio, con la conseguente positivizzazione di precise figure negoziali tipiche, ritenute valide dall'ordinamento francese. Secondo la nuova disciplina, può convenirsi che il creditore pignoratizio, diventi proprietario del bene dato in pegno in caso di inadempimento, ma il credito deve essere soddisfatto conteggiando il valore del bene accertato al momento del trasferimento al creditore e versamento dell'eventuale eccedenza al debitore, o ad altro creditore pignoratizio.

In materia di garanzia ipotecaria, si assiste a rilevanti mutamenti, adottati al fine di rendere tale istituto più competitivo, rispetto ad altre forme di tutela giuridica del credito, con un progressivo affievolimento di due principi cardine della disciplina: il principio di accessorietà ed il principio di specialità, che portano ad arricchire il quadro legislativo d'oltralpe della figura della "*hypothèque rechargeable*" (l'ipoteca ricaricabile). Nella formulazione di detta norma, viene previsto in capo al costituente, la possibilità di utilizzare più volte l'ipoteca, a garanzia di diversi crediti in favore dello stesso creditore, oppure per garantire successivi creditori diversi dal primo, che deve essere comunque costituita per un importo massimo indicato nell'atto costitutivo.

La stessa tendenza si è evidenziata nel sistema spagnolo, dove il legislatore, prima con la Ley n.41/2007 e poi con la Ley n. 1/2013, ha adottato alcune novità, incidendo anche sulle tecniche di realizzazione della garanzia reale immobiliare. Si ricorda in tal senso, l'introduzione dell'ipoteca "*de maximo*", chiamate anche "*hipoteca flotante*", che può essere concessa a garanzia di una o più obbligazioni, di qualsiasi natura, presenti e/o future, senza l'obbligo di stipulare un accordo novativo, costitutivo di nuove garanzie ed estintivo delle precedenti.

Con riguardo alla disciplina del patto commissorio in Germania, invece, il BGB afferma il divieto del patto agli articoli 1149 e 1229. La prima disposizione concerne il divieto del patto sui beni ipotecati e deve essere letta alla luce dell'art. 134 BGB, che dispone la nullità di qualsiasi negozio giuridico che urti contro un divieto imposto dalla Legge, salvo che la legge non disponga diversamente. La seconda disposizione, riguarda il pegno e prevede espressamente la nullità di un accordo con cui si stabilisca che il creditore pignoratizio, nel caso in cui questi non venga soddisfatto, o pienamente soddisfatto, spetti la proprietà sul bene oggetto del pegno o che questa gli debba essere trasferita, sempre che siffatto accordo venga stipulato prima che il creditore sia legittimato alla vendita del bene.

Meritano infine un cenno i sistemi di "common law", che non conoscono il divieto in esame, anzi accordano ampio spazio operativo ad un istituto che, tra le molteplici funzioni, annovera anche quella di costituire uno strumento utilizzabile per la costituzione di una garanzia: *il trust*.

Le ragioni del ricorso al trust ai fini di garanzia risiedono essenzialmente nell'esigenza di costituire garanzie del credito che non debbano sottostare ad eccessivi formalismi, e, soprattutto che consentano al creditore, in caso di inadempimento, l'escussione senza dover passare per procedura esecutiva.

1.4 L'introduzione del decreto salva banche

Il riferimento è in particolare, da un lato, al D.Lgs.n.72/2016 di recepimento della Direttiva 201/17/UE (cd *Mortgage Credit Directive*) sul credito ipotecario erogato da intermediari finanziari a consumatori e, dall'altro lato alla L. n.119/2016, di conversione del D.L. n. 59/2016. Entrambe le norme hanno innovato il Testo Unico Bancario (D.Lgs. n. 385/1993, introducendo rispettivamente l'art. 120-quinquiesdecies e l'art. 48-bis.

Queste norme hanno fornito per la prima volta, una disciplina del "*patto marciano*", istituto già riconosciuto dalla dottrina, che consente il realizzo della garanzia mediante una forma di escussione stragiudiziale della stessa, inserita in un quadro di norme finalizzate a sopperire all'inefficienza del sistema giudiziario di recupero del credito. La necessità di assicurare l'efficienza dell'esecuzione è ormai divenuta una delle emergenze nell'ambito giudiziario civile, nonché uno dei primi traguardi del legislatore, considerato che la durata eccessiva delle espropriazioni, e la gravosità dei costi, costituiscono le concause delle sofferenze bancarie, contribuendo quindi al permanere di uno dei più importanti fattori di fragilità del sistema economico e finanziario italiano, costituito dal volume eccessivo dei crediti deteriorati.

2. IL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

L'art. 11 quaterdecies del Decreto Legge 30 settembre 2005 n. 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005 n. 248, ha introdotto nell'ordinamento lo strumento del prestito vitalizio ipotecario, senza tuttavia fornirne una disciplina ad hoc. Al fine di normare, rivitalizzare e adattare la disciplina alle mutate esigenze, è intervenuto più recentemente l'articolo 1 della Legge 2 aprile 2015 n. 44, entrata in vigore il 6 maggio 2015; in seguito (come previsto dal comma 12-quinquies) è stato approvato il regolamento attuativo con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 dicembre 2015 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 38 del 16 febbraio 2016), in vigore dal 2 marzo 2016.

Si tratta di una forma di contratto nata in Gran Bretagna e molto diffusa nei paesi anglosassoni con espressioni come "reverse mortgage", "life mortgage" o "equity release".

Il prestito vitalizio ipotecario, nella prima formulazione del 2005, era un finanziamento a medio e lungo termine, con capitalizzazione annuale di interessi e spese, con rimborso integrale in un'unica soluzione alla scadenza, riservato a persone fisiche con età superiore a 65 anni compiuti e garantito da ipoteca di primo grado su immobili residenziali. Alla scadenza (identificabile con la morte del soggetto finanziato), gli eredi potevano scegliere tra l'estinzione del debito (al fine di conservare la proprietà del bene) e la vendita dell'immobile ipotecato (al fine di consentire al creditore di soddisfarsi sul ricavato). La banca finanziatrice poteva anche concedere un nuovo mutuo ai successori, al fine di destinare i fondi all'estinzione del precedente prestito vitalizio ipotecario.

In questi termini, l'istituto ha trovato limitata applicazione, non solo per le restrizioni soggettive e per l'eccessivo rischio economico gravante sugli eredi, ma anche a causa del fatto che nessuna disposizione operativa veniva dettata in merito alle modalità di estinzione del finanziamento e alle procedure di vendita/valutazione dell'immobile a garanzia del rimborso del prestito.

La riforma del 2015 ha consentito di sopperire alle carenze normative, regolando in modo analitico la possibilità degli istituti di credito di soddisfarsi direttamente sull'immobile oggetto di garanzia, prevedendo l'esdebitazione degli eredi ed ampliando la platea dei possibili soggetti che possono accedere a questa forma di finanziamento.

Ai sensi del nuovo comma 12 dell'articolo 11-quaterdecies, dal un punto di vista soggettivo, possono richiedere il prestito esclusivamente le persone fisiche con età superiore a 60 anni, proprietarie di immobili residenziali che non siano gravati da altre iscrizioni ipotecarie; nulla viene precisato sul fatto che l'immobile debba essere necessariamente quello adibito ad abitazione principale del finanziato,

pertanto si ritiene possa trattarsi anche di immobili diversi dalla prima casa. Ai sensi del comma 12-quater, è espressamente previsto che l'ipoteca di primo grado non può essere iscritta contemporaneamente su più immobili di proprietà del finanziato.

Dal punto di vista oggettivo, si tratta (come nella precedente versione) di un finanziamento a medio e lungo termine, con capitalizzazione annuale di interessi e di spese; tuttavia ora non vi è più una generale previsione del rimborso integrale del prestito in un'unica soluzione alla scadenza. Sono state infatti disciplinate tre specifiche ipotesi in cui sorge l'obbligo degli eredi di procedere al rimborso integrale e, qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro 12 mesi dal verificarsi di tali eventi, è indicata la procedura da seguire per la vendita dell'immobile.

Preliminarmente occorre sottolineare che, ai sensi del comma 12-bis, viene concessa la possibilità per il soggetto finanziato di concordare con l'istituto di credito al momento della stipulazione del contratto (e comunque prima dal verificarsi degli eventi che ne comportano il rimborso integrale) una modalità di rimborso graduale e periodico della quota interessi e delle spese, sulla quale non si applica la capitalizzazione annuale degli interessi (consentendo pertanto agli eredi di dover restituire successivamente la sola quota capitale); in caso di inadempimento viene applicato l'articolo 40 comma 2 del D. Lgs 385 del 1 settembre 1993 (TUB), ai sensi del quale l'istituto di credito può invocare, come causa di risoluzione del contratto e pertanto per esigere la restituzione dell'intero importo dovuto, il mancato pagamento della quota di interessi e spese solo qualora questa situazione si sia verificata almeno sette volte anche non consecutive.

Pertanto, ai sensi del nuovo comma 12 dell'articolo 11-quaterdecies, vige l'obbligo di rimborso integrale (di capitale ed interessi) in una sola soluzione solo allorquando si verificano le seguenti condizioni:

- il decesso del mutuatario;
oppure anche anticipatamente
- il trasferimento totale o parziale della proprietà (o di altri diritti reali e di godimento) del bene garantito;
- il compimento di atti che comportino una riduzione significativa del valore dell'immobile.

Ai sensi del comma 12-quater, qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato dagli eredi entro 12 mesi dal verificarsi di uno degli eventi citati, l'istituto di credito potrà provvedere alla vendita dell'immobile ad un valore pari a quello di mercato (determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore) e utilizzare le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato. Trascorsi ulteriori 12 mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, il valore di mercato determinato dal perito

viene decurtato del 15% e si procede in analogo modo per i successivi 12 mesi, fino al perfezionamento della vendita dell'immobile.

Tale iter procedurale esonera pertanto l'istituto di credito dall'attivare la normale procedura esecutiva e costituisce una deroga alle ordinarie regole di esecuzione forzata immobiliare, previste dall'articolo 555 c.p.c.

In alternativa alla vendita da parte dell'istituto di credito, e qualora il mutuatario non abbia precedentemente provveduto al rimborso anticipato del prestito, agli eredi spetta una doppia possibilità:

- estinguere il debito, con la conseguente cancellazione dell'iscrizione ipotecaria, e rientrare così nel possesso dell'immobile;
- vendere l'immobile, in accordo con il finanziatore, a condizione che la compravendita si perfezioni entro 12 mesi dal conferimento del mandato a vendere.

Le eventuali somme eccedenti, ricavate dalla vendita e non portate ad estinzione del predetto credito, sono destinate al soggetto finanziato o ai suoi eredi. Infine è stabilito che l'importo del debito residuo non può in ogni caso superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute.

Tali ultime previsioni tutelano i soggetti finanziati poiché consentono loro di beneficiare di un eventuale andamento positivo dei prezzi dell'immobile oggetto di vendita e li proteggono dalla possibilità di pagare alla banca una somma maggiore del valore di mercato dell'immobile ipotecato, limitando il rischio dell'operazione in capo agli eredi.

Si tratta di un'applicazione del cd Patto Marciano, cioè della clausola con cui si mira ad impedire che il concedente finanziatore, in caso di inadempimento del finanziato, si appropri di un valore superiore all'ammontare del suo credito pattuendo che, al termine del rapporto, si proceda alla stima del bene e il creditore sia tenuto al pagamento in favore del venditore dell'importo eccedente l'entità del credito, in tal modo escludendo l'illiceità della causa del patto.

A tutela dell'acquirente dell'immobile oggetto di prestito vitalizio ipotecario, è previsto che le domande giudiziali ex articolo 2652, comma 1 n. 7) e 8) c.c. (volte a contestare la legittimità dell'acquisto da parte degli eredi o relative ad eventuali lesioni di legittima), trascritte successivamente alla trascrizione dell'acquisto, siano inopponibili nei confronti dell'acquirente.

Con il successivo decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 dicembre 2016 sono state dettate le disposizioni operative e le regole per gli istituti di credito che erogano i prestiti vitalizi ipotecari.

All'articolo 2 del provvedimento attuativo viene disciplinato il contenuto dei prospetti informativi e del piano di ammortamento che devono essere allegati al finanziamento, dai quali devono essere desumibili

tutte le informazioni del contratto stipulato; in particolare tali documenti devono riportare l'indicazione degli oneri dovuti al finanziatore per la stipula e il dettaglio delle quote capitale e interessi, per ogni anno, calcolate sia sulla base del tasso contrattuale al momento della stipula che sulla base di una simulazione – dal terzo anno in poi – di un rialzo dei tassi di interesse non inferiore a 300 punti base.

Lasciando discrezionalità a ciascun istituto di credito sulla scelta delle condizioni di accesso e finanziarie, l'ammontare del contratto di prestito vitalizio ipotecario dipende dal valore dell'immobile, dal tasso di interesse e dall'età del debitore; dovrà avere una durata minima pari alla differenza tra l'età del soggetto finanziato più giovane e 85 anni e comunque non inferiore a 15 anni; gli istituti di credito calcolano l'importo erogabile applicando coefficienti crescenti con l'età del proprietario.

Vengono inoltre dettate norme precise in termini di documentazione precontrattuale, resocontazione annuale, copertura assicurativa e spese di istruttoria in caso di mancata conclusione del contratto.

Il prestito vitalizio ipotecario può essere concesso anche congiuntamente a più persone, purché tutte rispettino i limiti di età previsti; qualora il soggetto finanziato sia coniugato o convivente more uxorio da più di 5 anni e l'immobile da concedere in garanzia costituisca la residenza di entrambi i coniugi o conviventi, la cointestazione del contratto di prestito vitalizio ipotecario è addirittura obbligatoria, anche se l'immobile è di proprietà di uno solo. Se il prestito è concesso a più persone, il rimborso integrale può essere richiesto solo al momento della morte del più longevo dei contraenti.

Con l'articolo 3 del decreto attuativo viene infine eseguita una dettagliata analisi dei casi che comportano una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile, al verificarsi della quale scatta l'obbligo di restituzione in un'unica soluzione del finanziamento; viene precisato pertanto che tale situazione si verifica:

- qualora vengano apportate all'immobile modifiche materiali rispetto al suo stato originale, come documentato in sede di perizia e dalla documentazione catastale, senza accordo con il finanziatore, e modifiche che limitino la libera circolazione dell'edificio;
- qualora l'incuria o la mancanza di adeguata manutenzione abbia determinato la revoca dell'abitabilità dell'immobile;
- qualora altri soggetti, dopo la stipula del finanziamento, trasferiscano la residenza nell'immobile ipotecato, ad eccezione dei familiari del soggetto finanziato;
- nel caso in cui l'edificio oggetto di garanzia subisca procedimenti conservativi o esecutivi di importo pari o superiore al 20% del valore dell'immobile concesso in garanzia oppure ipoteche giudiziali.

Pur nel silenzio della norma, essendo il contratto di prestito vitalizio ipotecario assistito da iscrizione ipotecaria, si ritiene che la forma richiesta sia quella dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

* * *

L'istituto del prestito vitalizio ipotecario si pone come una possibile alternativa offerta ad una particolare categoria di cittadini, cioè alla fascia più anziana della popolazione, che per risolvere eventuali problemi di liquidità finora non aveva praticamente modo di accedere agilmente al credito bancario, avendo a propria disposizione unicamente il classico strumento della vendita della nuda proprietà dell'immobile, riservandosi il diritto di usufrutto o abitazione. Appare opportuno sottolineare che l'età avanzata del soggetto finanziato rappresenta addirittura un incentivo per l'istituto bancario finanziatore, in quanto comporta una più breve durata del prestito con una conseguente riduzione dei rischi di incremento dei tassi di interesse e di decremento del valore dell'immobile garantito.

In questa tipologia contrattuale emerge una funzione assistenziale, poiché consente ai beneficiari di monetizzare una parte del valore del proprio patrimonio immobiliare, ma senza privarsi della proprietà dell'immobile ipotecato, che resta nella loro disponibilità. A differenza dei normali contratti di mutuo, non si tratta di una operazione vincolata ad uno scopo specifico, appare pertanto non dipendente dalle motivazioni che stanno alla base della richiesta da parte del soggetto finanziato.

Il rapporto obbligatorio che si instaura tra finanziato e istituto di credito è riferito al solo specifico bene oggetto di garanzia, attribuendo al finanziato una responsabilità senza debito e la veste di semplice datore di ipoteca, senza che ne nasca alcun rapporto obbligatorio.

Ciò è avvalorato dal fatto che il ricavato dalla vendita del bene ipotecato esaurisce le pretese creditorie del finanziatore, impedendogli di rivalersi sui residui beni del finanziato, che pertanto non è tenuto ad adempiere e neppure risponde con il suo intero patrimonio.

Permangono alcune criticità e perplessità su tale particolare figura negoziale.

In primo luogo, la possibilità concessa alla banca di poter recuperare il proprio credito senza dover ricorrere alla ordinaria procedura esecutiva immobiliare, se da un lato comporta una notevole riduzione dei tempi giudiziari, dall'altro priva il debitore delle tutele che tale procedura esecutiva garantisce. Assegnando ad una delle due parti in causa (l'istituto bancario) la gestione di ogni fase dell'iter di recupero del credito (la nomina del perito, la vendita del bene, la restituzione agli eredi dell'eventuale eccedenza del prezzo realizzato, la riduzione di valore dell'immobile in caso di mancato realizzo) sono sorti dubbi sulla effettiva capacità del creditore di garantire una tutela piena degli interessi della controparte, cioè del finanziato.

Un secondo aspetto delicato, strettamente connesso al primo, attiene alla disposizione prevista dall'art. 3 lettera h) del decreto attuativo, che disciplina la decadenza dal beneficio del termine nel caso in cui l'immobile oggetto di garanzia sia assoggettato a procedimenti esecutivi di importo pari o superiore al 20% del valore dell'immobile concesso in garanzia; in tale ipotesi all'istituto di credito finanziatore viene affidata non solo la fase di restituzione dell'eccedenza al finanziato prestatore della garanzia ma anche la fase ulteriore di eventuale distribuzione e ripartizione dell'eccedenza a favore degli altri creditori procedenti inseriti nell'esecuzione ovvero dotati di garanzia reale.

Una ulteriore limitazione dell'istituto in esame deriva dalla considerazione che l'immobile oggetto di ipoteca non risulta vendibile, non è ulteriormente ipotecabile e non può essere concesso in locazione a terzi, situazioni al verificarsi delle quali la banca può procedere alla risoluzione del contratto.

Infine la previsione della capitalizzazione annuale degli interessi sulla somma erogata può produrre una crescita esponenziale del debito nei confronti del soggetto finanziatore, in particolare quando l'aspettativa di vita del soggetto finanziato sia sufficientemente lunga, arrivando ad eguagliare o anche a superare il valore dell'immobile garantito, nel giro di pochi anni. La possibilità per il soggetto finanziato di procedere (nel corso del finanziamento) al rimborso totale o parziale della quota interessi e delle spese è una pattuizione soltanto facoltativa e, in sua assenza, si verificherà quasi certamente la perdita dell'intero valore dell'immobile offerto in garanzia.

3. IL PATTO MARCIANO

3.1 Il finanziamento alle imprese garantito dal trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato

Nel tentativo di fornire nuovi impulsi all'efficienza della giustizia civile, in risposta alla generale perdita di competitività del sistema paese nello scenario internazionale, il decreto c.d. salva banche ha novellato il Testo unico bancario introducendo, con l'art. 48-bis, il **finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato (c.d. patto marciano)**.

L'esigenza sottostante appare riconducibile alla volontà di efficientare, in specie per taluni soggetti, la fase di recupero del credito, garantendo maggior tutela ai soggetti finanziatori nella gestione dei crediti deteriorati (NPLs – *non-performing loans*), con auspicabili effetti positivi nelle condizioni e nelle opportunità di finanziamento per le imprese oltre che sul rapporto tra impieghi e crediti in sofferenza che condizionano il buon funzionamento del mercato creditizio.

La norma introduce così nel nostro ordinamento una garanzia che consente il trasferimento di un immobile in favore del soggetto finanziatore (o di società allo stesso collegata o dallo stesso controllata¹) sotto condizione dell'inadempimento dell'impresa finanziata; condizione sospensiva verificata con l'inadempimento dell'impresa, diversificato in funzione della tipologia di finanziamento, talché:

- in ipotesi di finanziamento con obbligo di rimborso a rate mensili, il mancato pagamento deve protrarsi per oltre nove mesi dalla scadenza di almeno tre rate, anche non consecutive;
- in ipotesi di finanziamento con obbligo di rimborso rateale secondo scadenze superiori al mese, il mancato pagamento deve protrarsi per oltre nove mesi dalla scadenza anche di una sola rata;
- in ipotesi di finanziamento senza obbligo di rimborso rateale, il mancato pagamento deve protrarsi per oltre nove mesi dalla scadenza del rimborso prevista in contratto.

In sede di conversione del decreto è stato tuttavia previsto che, in ipotesi di finanziamenti con rimborso rateale che siano stati rimborsati per almeno l'85% della quota capitale, il termine a decorrere del quale calcolare l'inadempimento è ampliato da nove a dodici mesi.

La validità dell'introdotta patto marciano, senza gli effetti di nullità propri del patto commissorio, è garantita, in particolare, dalla previsione della **stima imparziale del valore del bene** oggetto di garanzia all'atto dell'inadempimento nonché dell'obbligo da parte del creditore di **restituire al debitore l'eventuale eccedenza**, talché dovrebbe essere garantita la necessaria proporzione tra il valore del bene dato in garanzia e l'entità del debito garantito.

Oggetto della garanzia può essere sia il trasferimento della proprietà di un bene, sia un altro diritto immobiliare, dell'imprenditore o di un terzo.

Non possono tuttavia costituire garanzia gli immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario, del coniuge o di suoi parenti entro il terzo grado.

La garanzia può essere prestata sia alla stipula del contratto di finanziamento, sia successivamente, purché la modifica del contratto in corso, pattuita tra le parti, discenda da atto notarile.

¹ L'art. 48bis non chiarisce se i requisiti soggettivi previsti per la società terza acquirente debbano sussistere al momento della conclusione dell'accordo oppure al momento dell'avveramento della condizione sospensiva, né chiarisce se la società terza acquirente debba necessariamente essere individuata sin dal momento della conclusione dell'accordo. Richiamando l'istituto del contratto a favore di terzo (artt. 1411 ss c.c.) parrebbe possibile nei contratti con effetti traslativi non immediati riservarsi la designazione del terzo in un momento successivo alla conclusione del contratto. In tal guisa, se condiviso, anche i requisiti soggettivi previsti per la società terza acquirente potrebbero sussistere anche successivamente, al momento di avveramento della condizione sospensiva, ammettendo la sua designazione successivamente.

Chiaramente non è ammissibile la stipula del patto marciano quando l'inadempimento si sia già verificato, essendo il contratto privo di causa, attesa l'assenza dell'evento futuro ed incerto (l'inadempimento, appunto) da garantire.

La nota di trascrizione del trasferimento sospensivamente condizionato deve indicare gli elementi di cui all'art. 2839, II comma, numeri 4), 5) e 6), c.c., ovvero:

- l'importo della somma per la quale l'iscrizione è presa;
- gli interessi e le annualità che il credito produce;
- il tempo dell'esigibilità.

Con la trascrizione si possono produrre gli effetti di cui all'art. 2855 c.c. relativo all'estensione degli effetti dell'iscrizione, avuto riguardo, in luogo del pignoramento, alla notificazione della dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto marciano.

In pendenza della condizione sospensiva la banca potrebbe compiere, ex art. 1356 c.c., atti conservativi sull'immobile e disporre del diritto reale immobiliare, purché gli effetti di ogni atto di disposizione siano subordinati alla stessa condizione sospensiva.

Proceduralmente, al verificarsi della condizione di inadempimento, il finanziatore che opta per avvalersi della garanzia ed ottenere il trasferimento dell'immobile dovrà:

- notificare a tutti gli interessati (debitore, terzo datore di ipoteca, soggetti che vantano diritti sull'immobile oggetto di garanzia) la propria volontà di avvalersi della pattuita clausola di garanzia, precisando l'ammontare del credito. Ai fini pubblicitari, per l'annotazione nei registri immobiliari della cancellazione della condizione sospensiva, il creditore ha l'onere di provvedere a dichiarare con atto notarile l'inadempimento del debitore mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (ex art. 47 DPR 445/2000), producendo estratto autentico delle proprie scritture dalle quali risulti il proprio credito.
- richiedere al Presidente del Tribunale del luogo ove è ubicato l'immobile, decorsi 60 giorni dalla notifica di cui sopra, la nomina di un Perito estimatore per la redazione di una perizia giurata che risponde del proprio operato, in qualità di ausiliario del Giudice, ex art. 64 c.p.c. Il Perito, compiuto l'esame, procede a comunicare il valore dell'immobile a tutti gli interessati (debitore, titolare del diritto reale immobiliare, creditore, coloro che hanno diritti derivanti dal titolo iscritto o trascritto sull'immobile). Tale comunicazione deve avvenire entro 60 giorni dalla nomina possibilmente a mezzo posta elettronica certificata;

- i destinatari della comunicazione da parte del Perito possono, entro 10 giorni dalla ricezione, inviare proprie note; in tal caso, il Perito, entro i successivi 10 giorni, provvede con nuova comunicazione fornendo gli eventuali chiarimenti;
- in caso di contestazione della stima da parte del debitore, il creditore ha comunque diritto di avvalersi degli effetti del patto; l'eventuale fondatezza della contestazione inciderà sulla differenza da versare al titolare del diritto reale immobiliare.

Il Perito ha l'obbligo di astenersi, ex art. 51 c.p.c.:

- se ha interesse nella causa o in altra vertente su identica questione di diritto;
- se egli stesso o la moglie è parente fino al quarto grado o legato da vincoli di affiliazione, o è convivente o commensale abituale di una delle parti o di alcuno dei difensori;
- se egli stesso o la moglie ha causa pendente o grave inimicizia o rapporti di credito o debito con una delle parti o alcuno dei suoi difensori;
- se ha dato consiglio o prestato patrocinio nella causa, o ha deposto in essa come testimone, oppure ne ha conosciuto come magistrato in altro grado del processo o come arbitro o vi ha prestato assistenza come consulente tecnico;
- se è tutore, curatore, amministratore di sostegno (2), procuratore, agente o datore di lavoro di una delle parti; se, inoltre, è amministratore o gerente di un ente, di un'associazione anche non riconosciuta, di un comitato, di una società o stabilimento che ha interesse nella causa.

Il Perito deve poi operare in conformità ai criteri di cui all'art. 568 c.p.c., avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti. Nella determinazione del valore l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Ancorché non espressamente previsto dalla norma, nulla pare vietare che le parti definiscano e condividano nell'accordo criteri valutativi specifici per la valutazione dell'immobile da parte del Perito, in ipotesi di avveramento della condizione sospensiva, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.

È inoltre espressamente prevista l'applicazione dell'art. 1349, I comma, c.c., che demanda al Giudice la valutazione dell'immobile se mancante o manifestamente iniqua od erronea. Se, ad esempio, non è

permesso al Perito di accedere all'immobile, il finanziatore potrebbe richiedere al Giudice la valutazione.

In relazione al momento in cui si realizza la condizione sospensiva occorre distinguere:

- il caso in cui il valore dell'immobile o del diritto reale stimato dal perito risulti superiore al debito residuo ed alle spese per il trasferimento del bene: in tale ipotesi l'eccedenza dovrà essere corrisposta dal finanziatore al debitore (o al terzo garante) mediante versamento sul conto corrente necessariamente indicato dalle parti in contratto e la condizione sospensiva si intenderà realizzata al momento di effettivo pagamento dell'eccedenza;
- il caso in cui il valore stimato dell'immobile non risulti sufficiente alla copertura del debito residuo: la condizione sospensiva si intenderà realizzata con la comunicazione al debitore della stima del perito.

La definizione di tali momenti non appare tuttavia rigidamente disciplinata. Lo stesso accordo sottoscritto tra ABI e Confindustria (febbraio 2018) ipotizza la possibilità, per le parti, di definire iter alternativi con clausole specifiche volte a prevedere, ad esempio, che, in ipotesi di sensibile scostamento tra il valore di stima ed una soglia predeterminata dai contraenti, ciascuna delle parti possa interrompere l'esecuzione della clausola di cui all'art. 48-bis TUB ed azionare l'ordinaria procedura esecutiva.

Dirompente è invece la questione connessa all'esdebitazione, atteso che il negozio in commento non ha natura solutoria né la norma prevede l'automatica esdebitazione del debitore a fronte del trasferimento del bene.

Nulla pare vietare, tuttavia, che le parti prevedano una clausola per cui, con l'acquisto da parte della banca dell'immobile, si realizzi l'integrale estinzione del debito residuo e l'esdebitazione dell'impresa debitrice, anche in ipotesi di vendita dell'immobile per un importo inferiore.

La procedura, per come formulata, si caratterizza per l'assenza di una fase di accertamento dell'inadempimento del debitore, diversamente da quanto avviene nell'esecuzione forzata su un diritto immobiliare, ove l'inadempimento è accertato dal Giudice dell'esecuzione.

Con il patto marciano il bene oggetto di garanzia permane nella proprietà del soggetto finanziato, tuttavia prevedendo un passaggio di proprietà alla banca o ente finanziatore sotto condizione sospensiva: condizione del mancato rimborso del finanziamento.

Con la trascrizione nei registri immobiliari del patto si rende infruttuosa la successiva trascrizione di pignoramenti, domande giudiziali o ipoteche, poiché al verificarsi della condizione di inadempimento il passaggio di proprietà alla banca del bene oggetto di garanzia si deve intendere nel medesimo momento

in cui il patto marciano è stato trascritto, per effetto del tipico effetto retroattivo connesso alla verifica della condizione sospensiva.

È dunque prevista² l'equiparazione del patto ex art. 48-bis TUB all'ipoteca in caso di iscrizione ex art. 2839 c.c., con l'effetto:

- della prevalenza della trascrizione del patto ex art. 48-bis TUB su tutte le trascrizioni ed iscrizioni eseguite successivamente;
- della produzione degli effetti di cui all'art. 2855 c.c., annoverando allo stesso grado del credito le spese del contratto di trasferimento, quelle di trascrizione e quelle ordinarie relative all'intervento nel processo di esecuzione.

Laddove, poi, il finanziamento fosse già stato precedentemente garantito da ipoteca e, solo successivamente, si fosse aggiunta la garanzia ex art. 48-bis TUB, quest'ultima prende il grado della precedente ipoteca, prevalendo su eventuali trascrizioni ed iscrizioni precedenti al patto e successive all'ipoteca che garantiva il finanziamento: si attribuisce, in altri termini, efficacia retroattiva alla trascrizione del patto sino alla precedente data di iscrizione dell'ipoteca.

L'equiparazione all'ipoteca ai fini del concorso tra i creditori non pare far ritenere applicabile l'art. 2847 c.c., ovvero la necessaria rinnovazione della trascrizione dell'accordo decorsi vent'anni: rinnovazione non prevista dall'art. 48 bis.

Rispetto agli ordinari strumenti di garanzia del credito, il patto ex art. 48-bis TUB, se da un lato può agevolare la soddisfazione del creditore garantito, dall'altro pare determinare una riduzione delle garanzie per il debitore, atteso il trasferimento di un suo bene senza il preventivo sindacato del Giudice sull'esistenza e sulla legittimità del credito nonché sull'operato del perito incaricato della stima.

3.2. Il patto marciano nei finanziamenti ai consumatori

Il D.Lgs. n. 72 del 20 aprile 2016 (cosiddetto "Decreto Mutui"), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20 maggio 2016, in vigore dal 4 giugno 2016 ed emanato in attuazione della direttiva 2014/17/UE del 4 febbraio 2014 ("Mortgage Credit Directive"), ha introdotto nell'ordinamento italiano la disciplina del patto marciano nei contratti di mutuo, concessi dagli istituti bancari ai privati consumatori proprietari di beni immobili residenziali, concessi a garanzia del finanziamento.

Con l'art. 1, comma 2 del suddetto decreto è stato pertanto inserito nel D.Lgs n. 385 del 1 settembre 1993 (T.U.B.) l'art. 120-quinquiesdecies, che disciplina la facoltà di introdurre, nei contratti di finanziamento immobiliare, una clausola negoziale che permetta al creditore, al verificarsi di un

² Art. 48-bis TUB, comma 13-ter

inadempimento qualificato del soggetto debitore, di vendere l'immobile ipotecato, oppure di divenirne proprietario, fermo restando l'obbligo per il creditore di far valutare da un perito il valore del bene e di versare al debitore la differenza tra quel valore e il debito non pagato (nel caso cioè in cui il valore periziato dell'immobile o i proventi dalla sua vendita dovessero essere superiori al debito residuo); tale clausola comporta un effetto esdebitativo completo per il soggetto debitore, anche nel caso in cui il valore del bene o il prezzo ricavato dalla vendita dell'immobile sia inferiore al debito residuo.

Si deve trattare di una clausola negoziale espressa, che deve essere necessariamente inserita al momento della conclusione del contratto di finanziamento; non potrà pertanto essere pattuita né in un momento successivo alla stipulazione del contratto e neppure in caso di successiva rinegoziazione e surrogazione nel contratto di credito.

Dal punto di vista dei requisiti soggettivi, si deve trattare di contratti di finanziamento stipulati tra un soggetto abilitato a erogare finanziamenti a titolo professionale nel territorio italiano (ai sensi dell'art. 120-quinquies, comma 1, lettera e del T.U.B.) e un privato consumatore (ai sensi dell'art. 120-quinquies, comma 1, lettera b del T.U.B.).

Per ciò che attiene al profilo oggettivo, si deve trattare di un contratto di credito mediante il quale un soggetto finanziatore concede un credito, sotto forma di dilazione di pagamento, laddove tale credito è garantito da un'ipoteca sul diritto di proprietà (o su altro diritto reale) avente ad oggetto beni immobili residenziali (ed estesi anche a un terreno o a un immobile edificato o progettato).

Non è richiesto che il finanziamento sia sempre destinato all'acquisto di un immobile residenziale, essendo di per sé sufficiente, ai fini dell'applicabilità della disciplina, che i contratti di credito siano garantiti da ipoteca su un immobile residenziale, indipendentemente dalla finalità e destinazione dello stesso credito. L'ampia definizione normativa pare indurre a ritenere ricompresi nell'ambito di applicazione della nuova disciplina i contratti di credito immobiliare rivolti ai consumatori che possono assumere le forme tecniche dei mutui ipotecari e del credito fondiario, mentre risultano esclusi dalla disciplina i contratti di credito richiamati dall'art. 120-sexies del T.U.B.

L'art. 120-quinquiesdecies, dopo aver fornito al comma 3 indicazioni sulla ratio e circa l'ambito applicativo della clausola in argomento, disciplina, al successivo comma 4, lettera c, il presupposto che comporta il realizzarsi dell'inadempimento del consumatore, dovendosi trattare del mancato pagamento di un ammontare equivalente a 18 rate mensili.

In sostanza gli istituti di credito finanziatori, nelle operazioni di credito immobiliare rientranti nel contratto di mutuo fondiario, potranno decidere di avvalersi:

-della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 40, comma 2 del TUB, nel caso di pagamento avvenuto tra i 30 e i 180 giorni dalla scadenza della rata, che comporta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto per "ritardato pagamento", qualora esso si sia verificato per 7 volte, anche non consecutive;

-della possibilità di chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento, in seguito al mancato pagamento, o al pagamento avvenuto oltre i 180 giorni dalla scadenza anche di una sola rata;

-della nuova clausola risolutiva espressa di natura negoziale prevista dall'art. 120-quinquiesdecies, comma 3, nel caso di inadempimento straordinario e qualificato protratto per 18 mensilità.

A fonte dell'inadempimento qualificato, l'istituto bancario, in presenza di tale espressa pattuizione, potrà scegliere di applicare il meccanismo in argomento, procedere alla vendita del bene in sede negoziale (al di fuori dell'esecuzione immobiliare prevista dall'art. 555 c.p.c.) oppure potrà optare per il trasferimento del bene immobile, oggetto di garanzia ipotecaria, in suo favore.

Nell'interesse del debitore e con lo scopo di appurare la sussistenza di un'eventuale eccedenza, è previsto che il valore dell'immobile oggetto della garanzia debba essere stimato, successivamente all'inadempimento del debitore, da un perito nominato di comune accordo tra le parti oppure, in caso di mancato accordo, da un perito nominato dal Presidente del Tribunale territorialmente competente con le modalità previste dall'art. 696 c.p.c.; inoltre è specificato che la banca finanziatrice dovrà adoperarsi con ogni diligenza per concludere l'eventuale vendita dell'immobile al miglior prezzo di realizzo.

Al comma 4, lettera a, dell'art. 120-quinquiesdecies è stato inoltre specificato che l'istituto di credito finanziatore non potrà in alcun modo condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della clausola, il cui inserimento resta pertanto eventuale e, alla lettera b, che ove sia prevista tale clausola, si rende necessario che il consumatore sia assistito a titolo gratuito da un consulente per valutarne la convenienza.

L'effetto esdebitativo connesso al negozio in esame non funzionerà nei casi in cui il finanziatore faccia ricorso all'espropriazione immobiliare; infatti, ai sensi del comma 6 dell'art. 120-quinquiesdecies, qualora a seguito dell'escussione della garanzia, residui un debito a carico del consumatore, quest'ultimo resterà obbligato al relativo pagamento, pur vedendosi premiato dalla possibilità di poter pagare decorsi 6 mesi dalla conclusione della procedura esecutiva.

Le modalità del nuovo meccanismo espropriativo non sono state dettate dal D.lgs 72/2016 ma, ai sensi del comma 5 dell'art. 120-quinquiesdecies, è stata demandata al Ministero dell'economia e delle finanze, d'intesa con il Ministero di giustizia, e sentita la Banca d'Italia, l'emanazione delle disposizioni di attuazione, relativamente alla corretta applicazione della clausola in argomento.

Con un primo decreto del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio - Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 380 del 29 settembre 2016 è stata data attuazione generica alle modifiche inserite nel Capo I Bis del Titolo VI del T.U.B. in materia di credito ai consumatori. All'articolo 5 comma 5 è stato solo specificato che, qualora un contratto di credito contenga la clausola ex articolo 120-quinquiesdecies, comma 3 del T.U.B. al consumatore debbono essere fornite le informazioni sul contenuto specifico della clausola, sulle caratteristiche dell'inadempimento e sui possibili effetti per il consumatore.

In relazione alle specifiche disposizioni previste dall'art. 120-quinquiesdecies comma 3 del T.U.B., in materia di patto marciano, uno schema di decreto interministeriale attuativo è stato posto in pubblica consultazione, con termine per l'invio delle osservazioni entro il 5 febbraio 2018.

Nella versione attualmente emanata dal MEF, sono state dettate le modalità di esposizione del contenuto specifico della clausola, delle caratteristiche dell'inadempimento, dei possibili effetti per il consumatore, specificando l'obbligo di indicazione della stessa nel quadro D della nota di iscrizione dell'ipoteca concessa a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di credito.

È stato imposto ai finanziatori di comunicare al consumatore le condizioni sia nel caso venga applicata la clausola, sia in alternativa qualora il contratto ne sia privo; il Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (in breve P.I.E.S.) dovrà riportarne il contenuto integrale.

Viene inoltre chiarito che l'attività di consulenza prevista dal comma 4, lettera b, dell'art. 120-quinquiesdecies del T.U.B. è svolta dal notaio che stipulerà il contratto di mutuo o da altro consulente professionalmente idoneo, purché dotati di indipendenza e scelti dal consumatore, soggetti ai quali la bozza del contratto ed il P.I.E.S. contenenti la clausola dovranno essere consegnati almeno 7 giorni lavorativi prima della data di stipulazione.

Il consulente deve illustrare al consumatore gli effetti giuridici derivanti dalla clausola e deve fornire chiarimenti (art. 4 decreto interministeriale) in relazione a:

- a) le caratteristiche dello schema negoziale contenuto nella clausola e gli specifici effetti che possono derivarne in caso di inadempimento del consumatore;
- b) la nozione di inadempimento di cui all'art. 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera c, del T.U.B., con specifico riguardo al contratto proposto al consumatore;
- c) le modalità di attivazione della clausola;
- d) gli effetti giuridici derivanti dal riconoscimento dell'inadempimento da parte del consumatore, con particolare riguardo agli effetti conseguenti alle dichiarazioni di rinuncia alle azioni relative all'esistenza, alla qualificazione e alla validità del contratto di finanziamento;

- e) l'eventuale pattuizione che rimetta a un arbitro l'accertamento dell'inadempimento del consumatore e la determinazione sulle questioni relative all'esistenza, alla qualificazione e alla validità del contratto;
- f) il contenuto dei patti relativi all'onere della prova, di cui all'art. 2698 del c.c., ove previsti nel contratto di credito;
- g) il divieto di alienare l'immobile concesso in garanzia fino all'estinzione dell'intero credito, ove previsto nel contratto di credito;
- h) le modalità di nomina del perito per la determinazione del valore dell'immobile a seguito di eventuale inadempimento;
- i) le modalità di trasferimento al finanziatore dell'immobile oggetto di garanzia reale, ove previsto;
- j) le modalità di vendita dell'immobile oggetto di garanzia reale, ove prevista;
- k) le modalità di restituzione dell'eventuale eccedenza tra il valore stimato dal perito e l'ammontare dei proventi derivanti dalla vendita del bene immobile.

L'avvenuto svolgimento dell'attività di assistenza è comprovato mediante apposita dichiarazione resa dal consulente in sede di stipula del contratto di credito.

In merito all'inadempimento del consumatore (art. 5 del decreto interministeriale), ai fini della verifica e dell'individuazione della somma complessiva non pagata (pari all'ammontare di 18 rate mensili), viene chiarito che le rate si considerano non pagate una volta decorsa la scadenza prevista dal piano di ammortamento, che si computa anche il mancato pagamento di rate non consecutive e di rate parzialmente non pagate (limitatamente alla parte di rata non saldata), che non sono inclusi nella somma complessiva non pagata dal consumatore i pagamenti eseguiti dopo la scadenza delle rate se intervenuti prima della notificazione della dichiarazione dell'istituto di credito di volersi avvalere degli effetti della clausola. Sono inoltre considerate tutte le somme scadute e non pagate per capitale, interessi, oneri ed altre spese comunque denominate, ad eccezione degli interessi di mora. Vengono infine dettate le differenti indicazioni per determinare la somma equivalente all'ammontare delle 18 rate mensili, sia nel caso l'importo della rata è stato costante o non costante dal momento della conclusione del contratto di credito.

Il patto marciano non opera in modo automatico; è richiesto che, se il finanziatore decide di avvalersi degli effetti della clausola, deve notificare al consumatore (o all'eventuale datore terzo di ipoteca e a coloro che vantano diritti, anche successivi, risultanti da formalità pubblicitarie) una dichiarazione con cui manifesta espressamente la volontà di avvalersene, indicando le rate non pagate, il relativo importo e la circostanza che la somma complessiva non pagata è di ammontare equivalente a 18 rate mensili.

L'attivazione del patto marciano si blocca in tre ipotesi:

-qualora il debitore, successivamente alla notifica della dichiarazione del finanziatore di volersi avvalere della clausola, effettui pagamenti parziali che comportino una riduzione del debito ad un ammontare inferiore a quello che realizza l'inadempimento, e il finanziatore li accetta e revoca la propria dichiarazione;

-qualora il consumatore, successivamente alla notifica della dichiarazione del finanziatore di volersi avvalere della clausola, effettui il pagamento per un ammontare almeno pari alla metà dell'importo complessivo non pagato;

-se il contratto di finanziamento ipotecario stipulato prevede il potere di revoca del patto da parte del finanziatore e pertanto la possibilità per l'istituto di credito di poter desistere dall'applicazione della clausola laddove si verificano una serie di situazioni pregiudizievoli, dettagliate dal comma 4 dell'art. 6 del decreto interministeriale (quali, per esempio: atti di disposizione del bene fatti dal debitore ipotecato quali il trasferimento della proprietà o di diritti reali sull'immobile dato a garanzia, la sopravvenuta iscrizione di ipoteche giudiziali per un importo superiore al 25% del valore dell'immobile; la presenza di irregolarità edilizie che limitano la commercialità dell'immobile; l'assenza di agibilità a causa dell'incuria e della mancata manutenzione sull'immobile; la rilevante perdita di valore, non inferiore al 25%, per atti imputabili al proprietario, compiuti con dolo o colpa grave; l'impossibilità per il perito di accedere all'immobile per eseguirne la stima; l'ostacolare ogni iniziativa volta alla vendita del bene).

La desistenza dall'applicazione della clausola da parte del finanziatore può essere esercitata fino al trasferimento o alla vendita del bene ed è irrevocabile.

In merito all'accertamento dell'inadempimento (art. 7 del decreto interministeriale) viene precisato che l'inadempimento qualificato che consente al soggetto finanziatore di invocare la nuova disciplina e la relativa clausola, può essere accertato:

-da parte del consumatore debitore (insieme all'eventuale terzo datore di ipoteca), mediante riconoscimento per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

-qualora la dichiarazione di volersi avvalere del patto marciano sia contestata dal consumatore, mediante un'apposita decisione arbitrale, solo se pattuita nel contratto di mutuo, rimessa ad un arbitro unico ai sensi dell'articolo 808 ter c.p.c., nominato dal presidente del Tribunale dove risiede il debitore e con requisiti di imparzialità ed indipendenza rispetto alle parti;

-mediante accertamento giudiziale.

In merito alla stima del valore dell'immobile (art. 8 decreto interministeriale), essa deve essere eseguita da un perito indipendente e professionalmente idoneo, scelto di comune accordo tra le parti o, in assenza di accordo, nominato dal presidente del tribunale dove si trova l'immobile. La perizia deve essere redatta applicando standard affidabili per la valutazione dei beni immobili e deve tener conto, oltre che delle risultanze dell'accesso all'immobile, di specifica documentazione. Viene inoltre considerato applicabile l'art. 1349, comma 1 del c.c. ai sensi del quale è demandata al giudice la valutazione dell'immobile qualora non ci sia stima del perito o tale stima sia considerata manifestamente iniqua o erronea.

La bozza di decreto regola i due possibili esiti dell'inadempimento qualificato a fronte del quale il finanziatore si avvale del patto marciano, ossia il trasferimento del bene al creditore (art. 11) oppure la vendita del bene immobile a terzi (art. 12). La clausola marciana può prevedere, come regola, entrambe queste soluzioni ma le parti possono escludere, sin dall'inizio all'atto della stipula del mutuo, una o l'altra strada.

In primo luogo, in riferimento al trasferimento sospensivamente condizionato del bene immobile al finanziatore, l'art. 11 del decreto ricalca sostanzialmente la disciplina prevista dall'art. 48 Bis del T.U.B. in tema di patto marciano nei finanziamenti alle imprese.

L'alienazione condizionata può essere disposta, non solo a favore della banca finanziatrice, ma anche a società appartenenti al medesimo gruppo del finanziatore, che possa acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari. Tale trasferimento in garanzia deve essere trascritto ex art. 2643 del c.c. contro il debitore (o il terzo datore della garanzia) a favore del finanziatore (o della società destinataria dell'alienazione in garanzia). Ciò implica che l'opponibilità a terzi dipende non dalle regole pubblicitarie relative all'ipoteca ma dalla trascrizione dell'alienazione in garanzia. L'avveramento della condizione sospensiva viene fatto constare dalla forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata, annotato a margine della trascrizione dell'alienazione in garanzia ex art. 2668 comma 3 del c.c..

Viene specificato che quando il valore dell'immobile stimato è superiore al debito residuo, la condizione sospensiva si considera avverata al momento del versamento dell'eccedenza da parte del finanziatore, pertanto nell'atto notarile è attestata l'esecuzione del versamento.

Quando il debito è stato regolarmente e integralmente adempiuto dal debitore, entro 30 giorni dall'estinzione dell'obbligazione garantita, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, il finanziatore provvede a dare pubblicità del mancato definitivo avveramento della condizione sospensiva nei registri immobiliari.

Viene prevista al comma 6 la possibilità di inserire nel contratto di finanziamento il divieto di alienare l'immobile concesso in garanzia fino all'estinzione dell'intero debito, in tal modo individuando nella durata del mutuo il limite temporale richiesto per la validità dell'obbligo contrattuale di non alienazione.

In riferimento alla seconda strada, la vendita del bene immobile a terzi, l'art. 12 del decreto stabilisce che il finanziatore deve perseguire la vendita al miglior prezzo di realizzo e sulla base di un conferimento di un mandato irrevocabile alla banca finanziatrice in primo luogo, oppure ad un notaio, avvocato o dottore commercialista specializzato in procedure esecutive ordinarie o concorsuali; è inoltre consentita la possibilità per il debitore di curare personalmente la vendita del bene immobile. Infine, il contratto può prevedere la riduzione del valore della stima di una percentuale non superiore al 15% per ogni 12 mesi di mancato perfezionamento della vendita dell'immobile.

Ai sensi dell'art. 9 del decreto, viene stabilito che, quando il valore dell'immobile stimato e trasferito al creditore (oppure il ricavato dalla sua vendita) è superiore al debito residuo, il finanziatore deve versare l'eccedenza al debitore (o al terzo datore di ipoteca o agli altri aventi diritto), dedotti gli oneri connessi con l'esecuzione del patto marciano e dedotte le somme necessarie alla liberazione dell'immobile dai vincoli a garanzia dei crediti con prelazione anteriore. Inoltre, ai sensi del comma 2, la clausola marciana può prevedere che l'eccedenza venga versata dal finanziatore a terzi che ne hanno diritto in forza di atti trascritti o iscritti ai quali è opponibile il trasferimento o la vendita del bene. Con procedura dettagliata al comma 3, viene infine chiarito che qualunque contestazione della stima eseguita del perito non pregiudica l'efficacia del trasferimento sospensivamente condizionato o della vendita del bene da parte del finanziatore; l'accoglimento della contestazione incide esclusivamente sulla eccedenza (eventuale) da versare al debitore (o al terzo datore di ipoteca).

Ai sensi dell'art. 10 del decreto, l'esdebitazione comprende il capitale non rimborsato e gli interessi maturati non corrisposti, inclusi gli eventuali interessi di mora; inoltre tutti gli oneri, inclusi quelli fiscali, connessi con l'esecuzione della clausola marciana sono anticipati dal finanziatore e ne può essere richiesto il rimborso esclusivamente nei limiti dell'eccedenza dovuta al debitore (o al terzo datore di ipoteca). Pertanto l'effetto di esdebitazione è strettamente connesso alla clausola marciana; qualora il finanziatore decida di non avvalersi della clausola, di optare per l'ordinario procedimento esecutivo e la relativa escussione dell'ipoteca, in capo al debitore non si verifica alcun effetto liberatorio, rimanendo obbligato a pagare il debito residuale dopo la ripartizione della somma incassata in sede esecutiva.

Uno degli aspetti più critici della disciplina in esame riguarda il mandato “irrevocabile” a vendere l’immobile che viene attribuito al finanziatore, in particolare il problema della sua estinzione. La vendita del bene viene eseguita dal finanziatore in nome e per conto del debitore proprietario dell’immobile (o del terzo datore di ipoteca). Qualora l’immobile ipotecato venga alienato a terzi prima che si concluda l’iter previsto dal patto marciano, alla banca finanziatrice viene data la possibilità di adire la procedura espropriativa ordinaria e di rinunciare alla clausola marciana. Qualora essa invece intenda proseguire nell’utilizzo del patto marciano, non è chiaro se debba limitarsi al trasferimento del bene (che prevale sul diritto dell’acquirente, poiché trascritto), oppure possa ancora procedere alla vendita del bene per soddisfarsi sul ricavato.

Il mandato a vendere conferito alla banca finanziatrice in linea generale si dovrebbe estinguere con l’alienazione fatta dal debitore o dal terzo datore di ipoteca. Ma tale estinzione non può operare (in quanto è contemplata l’ipotesi di vendita del bene curata dal finanziatore pur in presenza di titolari di diritti trascritti sull’immobile ai quali sia opponibile la vendita), pertanto continuando a sussistere il mandato a vendere in capo al finanziatore. L’indicazione della clausola marciana nel quadro D della nota di iscrizione dell’ipoteca non è utile in questa sede poiché le indicazioni in tale quadro hanno valore di pubblicità notizia e non di pubblicità dichiarativa.

Il fatto che il decreto qualifichi il mandato a vendere come “irrevocabile” non è rilevante poiché ai sensi dell’art. 1723 comma 2 del c.c. il mandato non si estingue per revoca, per la morte e per sopravvenuta incapacità del mandante, e pertanto soltanto in questi casi; da ciò deriva che l’esercizio del potere di vendita da parte del debitore estingue il mandato.

Anche sulla base di quanto stabilito dall’art. 9 del decreto, ossia il potere per il finanziatore di vendere e pagare gli altri aventi diritto, porterebbe alla conclusione che il mandato a vendere possa essere esercitato anche nei confronti dei successivi proprietari del bene, presupponendo che il potere di vendere il bene prevalga sui terzi con formalità successiva all’iscrizione dell’ipoteca.

3.3 L’applicazione del patto marciano nelle procedure esecutive e nelle procedure concorsuali

Assumono particolare importanza le previsioni riguardanti l’applicabilità della clausola del patto marciano all’interno delle procedure esecutive e delle procedure concorsuali.

In merito alle prime, l’art. 48-bis, al comma 10, contempla l’eventualità in cui il diritto reale immobiliare già oggetto del patto marciano sia sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione, stabilendo che può nondimeno farsi luogo al trasferimento del diritto in questione.

L'accertamento dell'inadempimento del debitore è compiuto, su istanza del creditore, dal giudice dell'esecuzione e il valore di stima viene determinato dall'esperto nominato dallo stesso giudice. Il giudice dell'esecuzione provvede all'accertamento dell'inadempimento con ordinanza, fissando il termine entro il quale il creditore deve versare una somma non inferiore alle spese di esecuzione e, ove vi siano, ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante ovvero pari all'eventuale differenza tra il valore di stima del bene e l'ammontare del debito inadempito. Avvenuto il versamento, il giudice dell'esecuzione, con decreto, dà atto dell'avveramento della condizione. Il decreto viene così annotato ai fini della cancellazione della condizione, a norma dell'art. 2668 c.c. e alla distribuzione della somma ricavata si provvede in conformità alle disposizioni di cui al libro terzo, titolo II, capo IV, c.p.c. .

In merito alle procedure concorsuali, il comma 12 prefigura invece l'ipotesi in cui, dopo la trascrizione del patto, sopravvenga il fallimento del titolare del diritto reale immobiliare. In questa evenienza, com'è chiaro, occorre rispettare le regole fallimentari. Il creditore deve quindi richiedere l'ammissione al passivo e, una volta ottenuta, può fare istanza al giudice delegato affinché questi, sentiti il curatore e il comitato dei creditori, provveda a norma del predetto comma 10, in quanto compatibile.

Il credito del finanziatore deve dunque essere accertato in sede di formazione dello stato passivo. Contestualmente, deve essere accertata anche la sussistenza del patto marciano. L'accertamento della ricorrenza o meno dell'inadempimento viene effettuato, in ambito fallimentare, dal giudice delegato, con conseguente reclamabilità del provvedimento ex art. 26 l. fall..

Si conferma inoltre la natura costitutiva della trascrizione verso i creditori, anche nella disciplina delle procedure concorsuali. La trascrizione del patto successiva alla conclusione del finanziamento può essere equiparata all'iscrizione d'ipoteca ed è quindi soggetta a revocatoria fallimentare ai sensi dell'art. 67, comma 1, n. 3 l. fall. Tuttavia, in considerazione di quanto previsto dal comma 4 sulla continuità, ai fini del concorso, tra trascrizione del patto e precedente iscrizione ipotecaria, la sussistenza di un'ipoteca anteriore al periodo sospetto in relazione al contratto di finanziamento esclude la revoca del patto.

3.4 Profili fiscali del trasferimento dell'immobile

Le modalità operative con cui, in caso di inadempimento del soggetto finanziato, il soggetto finanziatore può realizzare la procedura autosfattiva sono diverse, anche se veicolate al perseguimento della medesima finalità.

L'imposta sostitutiva che agevola le operazioni di finanziamento a medio-lungo termine (di regola, pari allo 0,25% dell'importo erogato) rende esenti da imposte:

- il patto marciano di cui all'articolo 48-bis, Dlgs 385/1993, contratto con cui, a garanzia di un finanziamento erogato a un'impresa, essa cede alla banca un bene immobile, sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento dell'obbligo di restituzione del finanziamento (nonché il trasferimento che viene provocato dalla verifica di detta condizione sospensiva);
- il patto marciano di cui all'articolo 120-quinquiesdecies, Dlgs 385/1993, ovvero il contratto con il quale, a garanzia di un finanziamento erogato a un consumatore, la banca e il finanziatore convengono che l'immobile ipotecato passi in proprietà alla banca in caso di inadempimento.

In questi casi, infatti, il trasferimento dei beni alla banca – non a soggetti terzi - viene trattato come un atto idoneo a dare esecuzione (e quindi a realizzare) alle ragioni ed interessi delle parti stesse, dando dunque piena esecuzione al contratto di finanziamento, rientrando così nell'ambito applicativo del regime di esenzione/sostitutivo.

In tal modo si soddisfa l'interesse del soggetto finanziatore al rimborso effettivo e “reale” della somma già concessa a titolo di finanziamento: realizzandosi così una simmetrica protezione degli interessi contrattuali, da valorizzare anche sul piano fiscale (consentendo l'accesso al regime di esenzione/sostitutivo) nel rispetto di un fondamentale principio di equità sostanziale e di effettiva parità dei soggetti di fronte all'ordinamento.

Diverso è il caso, invece, in cui la vendita viene effettuata a favore di soggetti terzi, per i quali non sarà applicato il regime di esenzione.

Lo si afferma, peraltro, nello studio del Consiglio nazionale del notariato (n. 157-2017/T), secondo il quale non sono esenti da imposizione:

- il contratto di cessione dell'immobile ipotecato a garanzia di un prestito vitalizio ipotecario concesso a persona fisica ultrasessantenne (articolo 11-quaterdecies, DI 203/2005) posto in essere dalla banca, sulla base di un apposito mandato ad alienare ricevuto in sede di stipula del prestito vitalizio, qualora il credito della banca non sia integralmente rimborsato entro il dodicesimo mese successivo al verificarsi di determinati eventi (solitamente, alla morte del finanziato);
- il contratto di cessione dell'immobile ipotecato a garanzia di un finanziamento erogato a un consumatore (articolo 120-quinquiesdecies, Dlgs 385/1993) posto in essere dalla banca, sulla base di un apposito mandato ad alienare ricevuto in sede di stipula del contratto di finanziamento, per il caso di inadempimento.

In questi ultimi due casi, infatti, la circolazione dell'immobile evidenzia una capacità contributiva (quella dell'acquirente dell'immobile oggetto di cessione) di un soggetto del tutto estraneo all'operazione di finanziamento, il quale, nel caso in cui si ritenesse applicabile l'esenzione derivante dall'applicazione dell'imposta sostitutiva al contratto di finanziamento, si troverebbe indirettamente beneficiato da un regime fiscale applicato a un'operazione alla quale egli è completamente estraneo.

4. ALCUNE NOTE GIURISPRUDENZIALI

Le pronunzie della Suprema Corte sul patto marciano sono rare e, salvo qualche caso risalente, la giurisprudenza di legittimità si è occupata dell'argomento solo indirettamente. In ogni caso, vi è assoluta concordanza circa la legittimità del patto, ammesso quale correttivo del divieto del patto commissorio.

In particolare, in tempi risalenti, si era occupata esplicitamente del patto marciano, affermandone la legittimità con la Cass. n. 2696/1951, la quale, premesso che il patto commissorio presuppone, come condizione sine qua non della sua applicabilità, la necessità di evitare nei limiti del possibile che il debitore, spinto dal bisogno e dalla speranza di riuscire ad estinguere il suo debito prima della scadenza, conceda al creditore la facoltà di appropriarsi della cosa costituita in garanzia ipotecaria per un credito inferiore al valore della cosa stessa, ha escluso che ricorra la figura del patto commissorio vietato dalla legge nell'ipotesi in cui al creditore sia stata concessa soltanto la facoltà di far sua la cosa per un prezzo da determinarsi da un terzo in misura adeguata al valore della cosa stessa.

Successivamente il formante giurisprudenziale si è consolidato con una seconda pronuncia, in cui la Corte medesima, con riferimento al patto marciano, ha affermato che la sua validità non è posta in dubbio neppure per il codice vigente, in quanto l'apprezzamento che il terzo compie intorno al giusto prezzo toglie tale determinazione all'arbitrio del creditore, nel tempo stesso in cui offre sufficiente garanzia per la tutela degli eventuali interessi degli altri creditori e circa la piena libertà di scelta da parte del debitore (Cass. 21.7.1956, n. 2828). Tali risalenti pronunce, peraltro, non hanno fatto altro che confermare l'orientamento espresso sotto la vigenza del precedente codice civile.

Va tuttavia sottolineato come la Cassazione, in tempi ancor più recenti, ha ribadito a chiare lettere la legittimità del patto marciano, affermando, con la ormai nota Sentenza n. 1625 del 28 gennaio 2015, nell'ambito di un contratto di sale and lease back, che esso *“è nullo, per illiceità della causa in concreto, ove violi il divieto di patto commissorio, salvo che le parti, con apposita clausola (cd. patto marciano), abbiano preventivamente convenuto che al termine del rapporto - effettuata la stima del bene con tempi certi e modalità definite, tali da assicurare una valutazione imparziale ancorata a*

parametri oggettivi ed autonomi ad opera di un terzo - il creditore debba, per acquisire il bene, pagare l'importo eccedente l'entità del suo credito, sì da ristabilire l'equilibrio sinallagmatico tra le prestazioni e da evitare che il debitore subisca una lesione dal trasferimento del bene in garanzia. Resta peraltro ammissibile la previsione di differenti modalità di stima del bene, per come emerse nella pratica degli affari, purché dalla struttura del patto marciano in ogni caso risulti, anticipatamente, che il debitore perderà la proprietà del bene ad un giusto prezzo, determinato al momento dell'inadempimento, con restituzione della differenza rispetto al maggior valore, mentre non costituisce requisito necessario che il trasferimento della proprietà sia subordinato al suddetto pagamento, potendosi articolare la clausola marciana nel senso di ancorare il passaggio della proprietà sia al solo inadempimento, sia alla corresponsione della differenza di valore”.

5. PROSPETTO DI SINTESI

Patto marciano nel finanziamento alle imprese

Patto marciano nel finanziamento ai consumatori

Ambito applicativo	<i>profilo soggettivo</i>	Creditore: Banche e/o intermediari finanziari autorizzati (iscrizione nell'albo ex art. 106 TUB)	Creditore: Banche e/o intermediari finanziari autorizzati (iscrizione nell'albo ex art. 106 TUB)
		Debitore: Imprenditore ex art. 2082 c.c.	Debitore: consumatori finali, ossia persone fisiche che agiscono al di fuori di attività professionali o d'impresa
	<i>bene oggetto del contratto</i>	Immobili, esclusi quelli adibiti ad abitazione principale del proprietario, coniuge o di parenti/affini entro il 3° grado	immobili residenziali (oltre a terreni e immobili residenziali edificati o progettati)
Forma		atto notarile	atto notarile
Presupposto: Inadempimento		si verifica inadempimento quando il mancato pagamento si prolunga:	si verifica inadempimento quando si verifica il mancato pagamento di:
		-per oltre 9 mesi dalla scadenza di almeno 3 rate, anche non consecutive (qualora sussista obbligo di rimborso in rate mensili)	-un ammontare equivalente a 18 rate mensili
		-per oltre 9 mesi dalla scadenza anche di 1 sola rata (qualora sussista obbligo di rimborso in rate secondo termini superiori al periodo mensile)	si computa anche il pagamento di rate non consecutive e di rate parzialmente impagate, limitatamente alla parte di rata non saldata
		-per oltre 9 mesi dalla scadenza del rimborso previsto nel contratto (qualora non siano previsti pagamenti in forma rateale)	si computano tutte le somme scadute e non pagate per capitale, interessi, oneri ed altre spese, con l'eccezione degli interessi di mora
		il periodo di inadempimento è elevato a 12 mesi se (alla data di scadenza della prima delle rate insolute) il debitore abbia rimborsato il finanziamento ricevuto in misura almeno pari all'85% della quota capitale.	
Procedura di contestazione		notificare al debitore la dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto, indicando l'ammontare del credito per cui si procede	notificare al debitore la dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto, indicando l'ammontare del credito per cui si procede
		decorsi 60 giorni dalla dichiarazione, richiedere al presidente del tribunale del luogo ove si trova l'immobile, la nomina di un perito per la stima, mediante perizia giurata, del bene immobile oggetto di garanzia	

Patto marciano nel finanziamento alle imprese

Patto marciano nel finanziamento ai consumatori

Stima	<i>nomina perito</i>	Perito nominato dal tribunale del luogo in cui ha sede l'immobile	Perito nominato di comune accordo tra le parti (o, in caso di mancato accordo, dal Tribunale competente)
	<i>contenuto stima</i>	sulla base dei parametri ex art. 568 c.p.c.	sulla base di standard affidabili di valutazione (banche dati OMI), delle risultanze dell'accesso all'immobile e della documentazione catastale
	<i>effetti</i>	se il valore da perizia è inferiore all'ammontare del debito inadempito, la comunicazione della stima produce l'effetto di avveramento della condizione sospensiva	se il valore da perizia è inferiore all'ammontare del debito inadempito, la comunicazione della stima produce l'effetto di avveramento della condizione sospensiva
	<i>contestazione del valore di perizia</i>	il creditore ha diritto ad avvalersi degli effetti del patto nonostante il pervenire della contestazione; il riconoscimento della fondatezza della contestazione ha effetto sull'importo differenziale da versare al debitore	il creditore ha diritto ad avvalersi degli effetti del patto nonostante il pervenire della contestazione; il riconoscimento della fondatezza della contestazione ha effetto sull'importo differenziale da versare al debitore
Avveramento della condizione sospensiva	<i>momento avveramento</i>	la condizione sospensiva si considera avverata: al momento della comunicazione del valore di stima al creditore ovvero al momento dell'avvenuta corresponsione dell'eccedenza al debitore (nel caso in cui il valore di stima sia superiore all'ammontare del debito inadempito)	la condizione sospensiva si considera avverata: al momento della comunicazione del valore di stima al creditore ovvero al momento dell'avvenuta corresponsione dell'eccedenza al debitore (nel caso in cui il valore di stima sia superiore all'ammontare del debito inadempito)
	<i>forma</i>	atto notarile	atto notarile
	<i>pubblicità</i>	all'atto va allegata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex DPR 445/2000 in cui il creditore attesta l'inadempimento del debitore e allega estratto autentico delle scritture contabili	nell'atto devono essere dettagliati gli effetti della stima e (qualora il valore stimato sia superiore al debito residuo) deve essere attestata l'avvenuta esecuzione del versamento della differenza al beneficiario

A cura di

Riccardo Astori, Carlo Bona, Pietro Mazzeletti, Elena Maria Santus,

Commissione Consultiva di diritto societario e commerciale

Coordinatore: Luciano Aldo Ferrari. Delegato del Consiglio: Rosa Billone.

Componenti: Riccardo Astori, Alessandro Basorini, Davide Bettera, Carlo Bona, Pierluigi Bonazza, Michele De Toni, Ombretta Filippini, Sergio La Rosa, Michele Leali, Ferdinando Magnino, Davide Mai Palazzoli, Pietro Mazzeletti, Francesco Paterlini, Elena Maria Santus, Erica Sardo, Alberto Soardi.