

UFFICIO SEGRETERIA ISTITUZIONALE

PERVENUTO A: Comm. ne I

IN DATA: 05-08-2021



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED  
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE  
CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA,  
BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

**RELAZIONE  
AL PROGETTO DI LEGGE  
"DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROCEDURA E DIRITTO CIVILE"**

Ecc.mi Capitani Reggenti,  
On.li Colleghi Consiglieri,

con la presente il sottoscritto Consigliere ai sensi dell'articolo 96 del Regolamento Consiliare è a sottoporre all' attenzione del Consiglio Grande e Generale il progetto di legge denominato "DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROCEDURA E DIRITTO CIVILE", approvato dalla I Commissione Consiliare Permanente I in data 22 luglio 2021.

Il progetto di legge nasce con lo specifico intento di semplificare l'attività di recupero del credito.

All'interno del testo sono stati introdotti però anche meccanismi di tutela nei confronti delle famiglie e imprese, quali contraenti deboli, con particolare attenzione alla tutela della prima casa e del diritto all'abitazione.

Si passerà ora all'esame dell'articolato:

Art. 1) Con il primo articolo si è deciso di estendere l'efficacia dell'articolo 148 della Legge 17 novembre 2005 n.165, comunemente definita LISF, non solo al leasing ma anche al patto marciano. In particolare tale disposizione esenta i soggetti autorizzati dal richiedere l'autorizzazione al Consiglio dei XII non solo con riferimento ai contratti di locazione finanziaria, ma anche nei casi di trasferimento di beni immobili in esecuzione di atti contenenti il patto marciano.

Art. 2) Tale articolo ha ad oggetto la disciplina del patto marciano. Prima di passare all'analisi del contenuto, per una maggiore chiarezza - non contenendo il progetto di legge una definizione specifica - si ritiene di riportare quanto contenuto nella Relazione al progetto di legge depositata dal Governo contestualmente al testo in prima lettura. *"Il patto marciano è un Istituto che trova la sua fonte nell'elaborazione svolta dalla dottrina del diritto comune a commento del pertinente luogo del Digesto giustiniano (D. 20, l, 16, 9: "Il dare in pegno od ipoteca può farsi così, che se fra il tempo determinato non siasi pagata la somma, abbia il possesso della cosa con diritto di compratore da valutarsi allora a giusto prezzo: poiché in questo caso sembra essere la vendita in una certa maniera condizionale: e così rescrissero Severo ed Antonino*



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED  
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE  
CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA,  
BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

*Imperatori"): si tratta, in sostanza, di una vendita a scopo di garanzia (come emerge dal riferimento al pegno ed all'ipoteca, cui viene ad essere assimilata), lecita in quanto la stima del bene (per determinare il "giusto prezzo" permette di contemperare i diritti del debitore con quelli del creditore, e, contemporaneamente, di assicurare la parità di trattamento con tutti gli altri creditori, senza, pertanto, incorrere nella nullità che è comminata per il patto commissorio, con il quale, invece, si conviene puramente e semplicemente che in caso di inadempimento, la proprietà del bene dato in garanzia si trasferisca al creditore, a prescindere dal rapporto tra il debito garantito ed il valore del bene dato in garanzia. E costituisce un fenomeno assai conosciuto quello delle vendite a scopo di garanzia in frode del divieto del patto commissorio, che sono, pertanto, invalide.*

*La dottrina del diritto comune ha osservato, a commento del luogo sopra richiamato, e quasi parafrasandolo, che tra i patti che possono essere aggiunti alla costituzione della garanzia vi è quello, lecito, che in caso di inadempimento, il creditore acquista la proprietà "pagando il giusto prezzo" ("efficace è quel patto che, non venendo pagato il debito, il creditore, od il fideiussore se paga, abbia comperato il pegno a giusto prezzo": X Voet, Commento alle Pandette, Lib. xx, tit. L n.21): è, appunto, la situazione che si verifica con il patto marciano, ove il "giusto prezzo" è stabilito a mezzo della stima "indipendente".*

*Alcuni Paesi Europei a diritto codificato hanno riformato integralmente la disciplina delle garanzie, svincolandola dal divieto del patto commissorio, per approdare a soluzioni che consentono al debitore di continuare ad usare il bene dato in garanzia ed al creditore di acquisire immediatamente la prelazione e, in caso di inadempimento, di realizzare la garanzia in maniera sollecita, evitando le vendite coattive, che costituiscono intralci burocratici, senza recare alcun vantaggio al debitore ed al creditore (in ragione degli inevitabili ribassi).*

*L'ordinamento sammarinese ha già invece un sistema adeguato.*

*La vendita alla quale è apposto il patto marciano è sottoposta alla condizione sospensiva dell'inadempimento del debitore: l'efficacia del contratto e, quindi, l'acquisto della proprietà del bene da parte del creditore si verificherà automaticamente all'avveramento della condizione, al valore attribuito al bene a mezzo di apposita perizia, con il diritto del debitore a vedersi corrisposta l'eventuale differenza tra il debito ed il valore di stima.*

*La stima, poi, deve essere fatta al momento in cui si verifica la condizione, ed in contraddittorio con i soggetti interessati, dal perito nominato dal giudice se le parti non lo abbiano concordemente individuato, ed il progetto di legge, tenuto conto del fatto che, se si tratta di immobili, deve necessariamente farsi riferimento alle condizioni di mercato sammarinesi, ribadisce che l'incarico peritale debba essere affidato ad un soggetto iscritto negli appositi albi professionali sammarinesi."*



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED  
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE  
CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA,  
BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

Passando all' esame del testo, il primo comma specifica come il patto marciano deve essere obbligatoriamente stipulato per atto pubblico, con la facoltà che lo stesso possa essere contestuale al contratto di finanziamento.

Il comma 2 prevede la possibilità - come per l'ipoteca - del terzo datore di patto marciano. E' inoltre ammessa al comma 3 la possibilità del trasferimento in favore di una società controllata del creditore.

Meccanismo di tutela del patto marciano è la stima del bene, che deve obbligatoriamente avvenire in una procedura giudiziale. In caso di inadempimento, il creditore avrà diritto di soddisfarsi sul bene.

Nel caso in cui il valore del bene sia superiore al valore del debito, il creditore procedente avrà l'obbligo di corrispondere in favore del debitore la differenza tra il valore del bene e il debito. Fintanto che il pagamento della differenza non sarà avvenuto, il creditore non avrà diritto ad ottenere l'assegnazione del bene del debitore. Il comma 5 prevede, differentemente che per l'ipoteca, un regime speciale di gravità dell'inadempimento - a tutela del contraente debole - perché si possa dire verificata la condizione contenuta nel patto. In particolare vengono previsti nei contratti di durata termini minimi per l'avveramento della condizione, che non possono essere inferiori a un anno dalla scadenza.

Ciò vuoi dire che dal momento dell'inadempimento il soddisfacimento sul bene sottoposto a patto marciano non potrà avvenire immediatamente, come nell'ipoteca, dove una volta decaduto il beneficio del termine, il creditore può procedere, subito con l'escussione, senza alcuna limitazione temporale minima.

Il comma 6 disciplina le modalità di intimazione al debitore, con la concessione di un termine di trenta giorni per adempiere, decorso il quale la condizione sospensiva si ha per avverata e il contratto di vendita diviene efficace.

Tutela rispetto alla prima casa è fornita al comma 7, il quale prevede termini triplicati rispetto a quelli del comma cinque. Termini minimi (anche in questo caso differentemente dall'ipoteca, dove la legge non precede alcun beneficio del contraente debole) per soddisfarsi sul bene che sono portati sino a tre anni.

Inoltre sempre con riferimento alla prima casa (anche in questo caso diversamente dall'ipoteca) è previsto un altro strumento specifico di salvaguardia, che prevede nei casi in cui il valore del bene sia inferiore al debito, che per la parte residua il debitore principale si intenderà libero dalla sua obbligazione verso il creditore.

Il comma 8 prevede le modalità di nomina del perito incaricato per la stima, che in caso in cui non venga nominato dalle parti verrà scelto dal Commissario della Legge.

I commi 9, 10 e 11 disciplinano rispettivamente i casi di esecuzione forzata da parte di terzi, Esattoria, o in pendenza di giudiziali concorsi dei creditori, su beni venduti con patto marciano.

Il comma 12 equipara il patto marciano all'ipoteca per quanto attiene la graduazione.



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED  
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE  
CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA,  
BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

L'ultimo comma dispone che al patto marciano si applicano le disposizioni vigenti per i negozi sottoposti a condizione sospensiva.

Art. 3) In questo articolo viene previsto che per tutti i beni immobili, mobili registrati e tutti i beni sottoposti a pubblicità dichiarativa oggetto di patto marciano questo risulti negli appositi registri.

Art. 4) Nell'articolo viene introdotta la revocatoria semplificata. Rispetto al testo in prima lettura è stato specificato come il creditore precedente debba essere munito di titolo esecutivo, infruttuosamente escusso e che questo sia pregiudicato da un atto di alienazione del debitore successivo al sorgere del credito. In questi casi si potrà procedere all'esecuzione forzata. Al debitore e al terzo assoggettato a esecuzione e a ogni altro interessato è concessa facoltà di opporsi innanzi all'Autorità Giudiziaria, entro il termine di trenta giorni dal pignoramento.

Art. 5) Viene ampliata la casistica dei documenti sulla base dei quali poter azionare la procedura sommaria documentale. In particolare viene aggiunta la possibilità di esercitare tale procedura sulla base di estratti dai quali emerga l'importo del credito azionato formati da soggetti che svolgono attività riservata ai sensi dell'All.1 Legge 17 novembre 2005 n. 165, LISF.

Art. 6) E' aggiunta la possibilità di iscrivere ipoteca giudiziale con riferimento ai casi di procedure sommarie documentali non opposte nel termine di legge, e dei decreti contenenti ordini di pagamenti non contestati emessi dal Commissario della Legge nei processi in materia di lavoro subordinato privato.

Art. 7) Nelle procedure sommarie documentali, nel caso di somme non contestate, viene concesso potere al Commissario della Legge di emettere decreti provvisoriamente esecutivi, con esclusivo riferimento alla parte del titolo o dell'atto introduttivo per cui non vi è stata contestazione da parte dell'opponente. La parte oggetto di contestazione nell'opposizione, non potrà invece essere oggetto di provvisoria esecutività e seguirà le regole del processo di cognizione ordinario.

Art. 8) Tale articolo indica come in caso di cessazione del mandato, l'elezione di domicilio permane sino alla costituzione in atti di un nuovo difensore ovvero sino a che non sia spirato il termine assegnato dal giudice per la sua sostituzione. Nel caso di impossibilità di notifica del decreto di cessazione del mandato difensivo o della sentenza, presso l'ultimo luogo di residenza o sede conosciuti della parte, trascorso il termine di trenta giorni dalla infruttuosa notifica, la notifica si intende effettuata ad Valvas Palatii. E' stato inoltre aggiunto un emendamento che specifica come tutti i



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED  
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE  
CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA,  
BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

termini rimangono sospesi per il tempo necessario all'invio e alla ricezione della comunicazione di mancato ricevimento della notifica e fino allo spirare del termine successivo all'affissione ad Valvas Palatii.

Il secondo comma indica come tutti gli atti possono essere validamente notificati sino alla cessazione del mandato presso il domicilio eletto, per ogni grado di giudizio.

Art. 9) Tale articolo è stato introdotto in sede di Commissione. La finalità è quella di rendere più facile la ricerca di beni da pignorare da parte del creditore procedente. Il creditore, previa autorizzazione del Commissario della Legge, potrà chiedere al Servizio Esattoria di Banca Centrale una visura economico-patrimoniale del debitore, avente ad oggetto i seguenti dati:

- a) l'esistenza di pensioni;
- b) i beni immobili di proprietà;
- c) i beni mobili registrati di proprietà;
- d) quote societarie intestate, titolarità di ditte individuali, incarichi amministrativi ricoperti in imprese e società sammarinesi;
- e) esistenza di rapporti di lavoro subordinato.

Art. 10) La disposizione prevede la possibilità di annotare non solo i verbali di pignoramento ma anche i decreti con i quali il pignoramento è autorizzato.

Art. 11) E' stata introdotta la possibilità di pignoramento delle pensioni non oltre il quinto. La quota pari o inferiore al doppio del valore della pensione sociale non può essere comunque oggetto di pignoramento.

Art. 12) Con il primo comma è attribuita facoltà al Giudice di delegare le vendite all'asta al Servizio Esattoria di Banca Centrale.

Il secondo comma stabilisce che per i beni pignorati di valore non superiore ad € 50.000, il Giudice sentita la parte escussa, può disporre direttamente l'assegnazione dei beni al creditore, senza l'obbligo di previo esperimento di vendita dei beni.

Il terzo comma introduce una modifica all'articolo 26 della Legge 17 giugno 1994 n.55. In particolare nelle procedure esecutive e di distractio, il creditore procedente e i soggetti legittimati, possono chiedere in via diretta l'assegnazione a proprio favore o di società controllate del bene pignorato, solo ed esclusivamente qualora il primo tentativo di vendita vada deserto. Tale disposizione è atta a velocizzare la possibilità di richiesta di assegnazione da parte del creditore procedente, il quale oggi dovrebbe attendere l'esito di diversi tentativi falliti di vendita. L'assegnazione in questo caso non potrà mai essere fatta ad un valore inferiore rispetto a quello di stima. Nel caso in cui il valore di stima del bene sia superiore al valore dei crediti intervenuti nella procedura,



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED  
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE  
CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA,  
BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

il debitore avrà diritto a vedersi corrisposta dal creditore procedente, prima dell'assegnazione, il pagamento della differenza.

Art. 13) Viene specificato come nelle operazioni di fusione, scissione o di cessioni di attivi e passivi, le garanzie che assistono i rapporti giuridici facenti parte del patrimonio delle società che vi partecipano, non si estinguono.

Art. 14) L'articolo dispone che nel caso di morosità del locatario, decorso il termine per la sanatoria, che non può essere superiore a novanta giorni, il verbale d'udienza diviene titolo esecutivo nei limiti dell'importo del credito riconosciuto in favore del locatore.

Art. 15) E' ridotto il termine massimo per l'esecuzione delle procedure di sfratto, portandolo da sei mesi a tre mesi dalla data del provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile. In accoglimento di un emendamento proposto dal Gruppo Consiliare di Libera il secondo comma prevede che qualora lo sfratto abbia ad oggetto nuclei familiari con presenza di figli minori al proprio interno, in stato di difficoltà economica e con insufficienti mezzi di sostentamento, il nucleo familiare può presentare domande di un alloggio alla Sezione Cooperative dell'UO Contabilità di Stato. Il Congresso di Stato può provvedere alla temporanea assegnazione diretta di alloggio a titolo gratuito secondo le disponibilità di immobili adeguati di proprietà dell'Ecc.ma Camera.

Art. 16) Vengono trattate le norme transitorie.

Il primo comma ha ad oggetto l'applicazione del patto marciano ai finanziamenti in corso alla data dell'entrata in vigore. In questi casi è ammesso, previa modificazione consensuale delle condizioni contrattuali di tutte le parti che hanno sottoscritto il contratto originario.

Il secondo comma prevede che le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 12 (assegnazione diretta di beni di valore inferiore ad € 50.000, ed assegnazione diretta del bene dopo che il primo tentativo di vendita è andato deserto) si applicano anche con riferimento alle procedure giudiziarie pendenti all'entrata in vigore della presente legge.

Il terzo comma prevede che la revocatoria semplificata così come disciplinata all'articolo 4 si applica a tutti gli atti di alienazione successivi all'entrata in vigore della legge.

Il quarto comma rende applicabili le disposizioni processuali contenute nella legge anche ai procedimenti in corso.

Con il quinto comma si dà la possibilità di intervenire con decreto delegato con riferimento ai limiti di pignorabilità delle pensioni.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED  
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE  
CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA,  
BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

L'ultimo comma prevede l'applicabilità anche in relazione alle esposizioni in essere dell'articolo 13, relativo alle garanzie che assistono i rapporti giuridici di società oggetto di fusione, scissione o di cessione di attivi e passivi.

Con ossequio

**Il Relatore di Maggioranza  
Consigliere Alessandro Cardelli**