



# REPUBBLICA DI SAN MARINO

## **Noi Capitani Reggenti la Serenissima Repubblica di San Marino**

*Visto l'articolo 4 della Legge Costituzionale n.185/2005 e l'articolo 6 della Legge Qualificata n.186/2005;*

*Promulghiamo e mandiamo a pubblicare la seguente legge ordinaria approvata dal Consiglio Grande e Generale nella seduta del 26 agosto 2021:*

### **LEGGE 27 agosto 2021 n.154**

#### **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROCEDURA E DIRITTO CIVILE**

##### **Art. 1**

*(Leasing e patto marciano)*

1. Il primo periodo del comma 1 dell'articolo 148 della Legge 17 novembre 2005 n.165 e successive modifiche è così modificato:

“1. Qualora un soggetto autorizzato acquisti beni immobili ubicati nel territorio sammarinese per farne oggetto di locazione finanziaria in favore di utilizzatori che avrebbero diritto a procedere direttamente all'acquisto degli stessi beni senza l'autorizzazione del Consiglio dei XII, tale autorizzazione non è necessaria neppure per il soggetto concedente. L'autorizzazione del Consiglio dei XII non è parimenti necessaria:

- a) nei casi di subentro di un nuovo conduttore, quando il subentrante non sarebbe, a propria volta, tenuto a richiedere l'autorizzazione del Consiglio dei XII laddove intendesse acquistare direttamente quell'immobile;
- b) nei casi di trasferimento di proprietà a favore di altro concedente, quando l'utilizzatore rimane il medesimo;
- c) nei casi di trasferimento a soggetti vigilati oppure a società da questi controllate in esecuzione di atti contenenti il patto marciano.

Sono fatte salve le disposizioni speciali per l'acquisto di fabbricati che derogano alle disposizioni generali.”

##### **Art. 2**

*(Nomina del perito incaricato della stima, adempimenti pubblicitari ed escussione dei beni oggetto di patto marciano)*

1. Il patto marciano deve essere stipulato per atto pubblico. Il patto marciano può essere stipulato con soggetto autorizzato ai sensi della Legge n.165/2005 e successive modifiche congiuntamente al contratto di finanziamento.

2. Il bene oggetto di trasferimento con il patto marciano può essere di proprietà del debitore o di un terzo.

3. Il trasferimento del bene può avvenire anche in favore di una società controllata dal creditore ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed autorizzata all'esercizio di attività immobiliare. La

società controllata, che è parte necessaria del contratto, riceve il bene ai soli effetti dell'adempimento alle obbligazioni del patto marciano.

4. In caso di inadempimento, il creditore ha diritto di soddisfarsi sul bene trasferito, purché al proprietario sia corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima del bene e l'ammontare del debito alla data di determinazione del debito finale.

5. Le parti stabiliscono contrattualmente la gravità dell'inadempimento che realizza la condizione contenuta nel patto, che in ogni caso, nei contratti di durata non può essere inferiore ad un tempo pari:

- 1) a un anno dalla scadenza, anche di una sola rata, in caso di rimborso di rate periodiche;
- 2) a un anno dalla scadenza del rimborso del capitale previsto nel contratto di finanziamento, quando non è prevista la restituzione mediante pagamenti rateali.

Qualora alla data di scadenza della prima delle rate non pagate, il debitore abbia già rimborsato il finanziamento ricevuto in misura almeno pari all'ottantacinque per cento della quota capitale, il periodo di inadempimento è raddoppiato.

6. Al verificarsi dell'inadempimento di cui al precedente comma, il creditore intima al debitore di adempiere al pagamento del proprio debito, assegnandogli trenta giorni di tempo, avvertendolo che, persistendo l'inadempimento, la condizione sospensiva si ha per avverata e il contratto di vendita diviene efficace. L'intimazione all'adempimento e l'avveramento della condizione sono comunicate mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o altro mezzo equipollente.

7. Il patto marciano, se convenuto in relazione ad immobili adibiti, al momento della stipula, ad abitazione principale del proprietario, del coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, è soggetto, qualora la condizione persista al verificarsi dell'inadempimento, a termini triplicati rispetto a quelli indicati al comma 5. Inoltre, esclusivamente in tal caso, qualora il valore di stima sia inferiore all'ammontare del debito inadempito, comprensivo di tutte le spese e dei costi del trasferimento, il debitore si intenderà comunque libero dalla sua obbligazione verso il creditore una volta perfezionato il trasferimento e consegnato il bene.

8. Al verificarsi dell'inadempimento, quando le parti non abbiano incaricato consensualmente il perito per la stima del bene oggetto del patto marciano, esso viene nominato dal Commissario della Legge su istanza della parte interessata. Il perito, laddove oggetto del patto sia un bene immobile, va preferibilmente scelto tra coloro che sono iscritti all'Albo degli Ingegneri e degli Architetti della Repubblica di San Marino o nel Registro tenuto dal Collegio Geometri e Tecnici laureati di primo livello della Repubblica di San Marino. Il perito svolge l'incarico in contraddittorio con gli aventi diritto, ai quali, prima dell'inizio delle operazioni, il Commissario della Legge assegna un termine di quindici giorni per la nomina di un consulente tecnico di parte che possa partecipare alle operazioni e formulare quesiti e osservazioni.

9. Qualora, successivamente alla trascrizione della vendita con patto marciano, il bene trasferito con il patto marciano venga sottoposto ad esecuzione forzata da parte di terzi, l'acquirente garantito dal patto marciano deve essere interpellato al fine di verificare se sussista inadempimento mediante l'assegnazione di un termine di venti giorni, all'esito del quale:

- a) se non sussiste inadempimento alle obbligazioni garantite, il creditore terzo che ha promosso l'azione esecutiva ha il diritto di procedere alla vendita del bene e, in caso di aggiudicazione, l'acquirente garantito dal patto marciano ha diritto di soddisfare le sue ragioni sulla quota parte del ricavato secondo gli ordinari criteri di ripartizione. A tal fine, la somma, sottoposta a vincolo giudiziario, è depositata su apposito conto corrente intestato alla Cancelleria;
- b) se vi è inadempimento del debitore, ma l'acquirente garantito dal patto marciano non dichiara di volersi avvalere del patto marciano, questi partecipa alla ripartizione del ricavato dalla vendita secondo gli ordinari criteri di ripartizione; la dichiarazione di non volersi avvalere del patto marciano è resa dal creditore garantito anche nel caso in cui il trasferimento sia avvenuto a favore di una società controllata;
- c) se, infine, a fronte dell'inadempimento, l'acquirente garantito dal patto marciano in applicazione del patto marciano dichiara l'avveramento della condizione, il Commissario della

Legge fissa il termine entro il quale il creditore stesso deve depositare, presso la Cancelleria, una somma non inferiore alle spese di esecuzione sostenute dal precedente e pari all'eventuale differenza tra il valore di stima del bene e l'ammontare del debito, e, ove vi siano, ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello del creditore precedente. La distribuzione della somma ricavata avviene in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

10. Il disposto del comma precedente si applica, in quanto compatibile, anche quando il bene oggetto del patto marciano è sottoposto ad esecuzione a norma delle disposizioni di cui alla Legge 25 maggio 2004 n.70 e successive modifiche.

11. Quando successivamente alla trascrizione della vendita con patto marciano, sopravviene l'apertura di una procedura concorsuale a carico del debitore o del terzo datore del bene, il creditore beneficiario del patto, se è stato ammesso al passivo, può fare istanza al Commissario della Legge perché, sentito il procuratore della procedura, provveda a norma del comma 9, in quanto compatibile.

12. Il credito garantito dal trasferimento con patto marciano ai fini della graduazione assume lo stesso grado dell'ipoteca. Ai fini della graduazione del credito garantito dal patto marciano si applicano, per quanto compatibili, le norme vigenti per i crediti garantiti da ipoteca, facendosi riferimento alla data di trascrizione della vendita con patto marciano.

13. Al patto marciano si applicano le disposizioni vigenti in materia di negozi sottoposti a condizione sospensiva e quindi anche con riguardo all'applicazione dell'imposta di registro e alle formalità previste per le trascrizioni, gli annotamenti e le volture.

### **Art. 3**

*(Formalità di trascrizione ed annotamento della vendita cui è apposto il patto marciano)*

1. Nel caso in cui il bene oggetto del contratto sia un bene immobile, un bene mobile registrato o altro bene la cui circolazione è sottoposta alle formalità di pubblicità dichiarativa le parti devono far risultare nell'apposito registro l'esistenza del contratto sospensivamente condizionato secondo le norme vigenti.

2. Per quanto riguarda i beni immobili, nella nota di trascrizione è indicata la condizione sospensiva-con l'importo e la durata dell'obbligazione.

3. Entro trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione garantita o dalla propria rinuncia ad avvalersi del patto marciano, il creditore è tenuto a prestare il consenso per l'annotamento del mancato definitivo avveramento della condizione sospensiva e della rinuncia. Il titolo è costituito da atto pubblico o scrittura privata autenticata. Costituisce titolo anche l'eventuale decreto del Commissario della Legge.

4. Ricorrendo i casi di cui al comma 9 dell'articolo 2, l'acquisto da parte di soggetto terzo è trascritto contro il debitore o terzo datore del bene e contro il creditore garantito o la società controllata acquirente.

### **Art. 4**

*(Revocatoria semplificata)*

1. Il creditore, munito di titolo esecutivo, infruttuosamente escusso, che sia pregiudicato da un atto di alienazione del debitore successivo al sorgere del credito, che ha per oggetto beni immobili o beni mobili registrati, compiuto a titolo gratuito può procedere, munito di titolo esecutivo, a esecuzione forzata, ancorché non abbia preventivamente ottenuto sentenza dichiarativa di inefficacia, annotando il decreto di pignoramento nel termine di un anno dalla data in cui l'atto è stato trascritto. La disposizione di cui al presente comma si applica anche al creditore anteriore che, entro un anno dalla trascrizione dell'atto pregiudizievole, interviene nell'esecuzione da altri promossa.

2. Il creditore promuove l'azione esecutiva contro il destinatario dell'alienazione e contro il

debitore.

3. Il debitore, il terzo assoggettato a esecuzione e ogni altro interessato dall'alienazione possono proporre le opposizioni all'esecuzione contestando la sussistenza dei requisiti di cui al primo comma oppure contestando la conoscenza da parte del debitore del pregiudizio che l'atto arreca alle ragioni del creditore.

4. Le opposizioni di cui al comma precedente possono essere proposte entro trenta giorni dal pignoramento. Il giudice, integrato il contraddittorio sull'opposizione, assegna all'opponente il termine di dieci giorni correnti per indicare le prove a sostegno. Una volta assunti tutti i mezzi di prova ammessi, il giudice assegna al creditore opposto il termine di dieci giorni correnti per la controprova. Esaurita l'assunzione dei mezzi di controprova, il giudice assegna alle parti il termine comune di dieci giorni correnti per il deposito delle memorie conclusive, decorso il quale il fascicolo è trattenuto per la decisione con sentenza che deve essere depositata entro i successivi venti giorni. L'eventuale appello non sospende l'esecuzione, salvo che sia disposta dal Giudice d'Appello per i motivi di cui all'articolo 19-bis, comma primo, della Legge 17 giugno 1994 n.55 e successive modifiche.

### **Art. 5**

#### *(Procedura sommaria documentale)*

1. Il primo comma dell'articolo 1 della Legge 17 giugno 1994 n.55 e successive modifiche è così modificato:

“La procedura sommaria documentale, disciplinata dalla Rubrica VII paragrafo 154 del Libro II delle Leges Statutae, oltre che agli atti pubblici e autentici, si applica sulla base dei seguenti documenti:

- cambiali e tratte accettate, scadute;
- assegni insoluti;
- premi assicurativi non pagati alla scadenza;
- contratti di mutuo e fidejussioni;
- parcelle di onorari e spese professionali, liquidate dall'autorità giudiziaria;
- estratti autentici delle scritture contabili bollate e vidimate nelle forme di legge e regolarmente tenute;
- estratti autentici delle scritture contabili prescritte dalle leggi tributarie;
- estratti di scritture contabili di enti pubblici e di Aziende di Stato, relativi a prestazioni sanitarie o ad erogazione di servizi.”.

2. Il comma 1 dell'articolo 30 della Legge 27 giugno 2013 n.71 è così modificato:

“1. La procedura sommaria documentale, disciplinata dalla Rubrica VII, paragrafo 154, del Libro II delle Leges Statutae e dall'articolo 1 della Legge 17 giugno 1994 n.55 e successive modifiche si applica, oltre che sulla base dei documenti indicati nel predetto articolo 1 della Legge n.55/1994, anche sulla base di estratti dai quali emerga l'importo del credito azionato formati da imprese che svolgono una o più attività riservate previste dall'Allegato 1 della Legge 17 novembre 2005 n.165 ovvero da loro cessionarie incluse le società veicolo di cartolarizzazioni finanziarie, con attestazione di conformità alle scritture contabili apposta per iscritto da parte del legale rappresentante o dell'amministratore delegato o del direttore generale.”.

### **Art. 6**

#### *(Integrazioni in materia di titoli per l'iscrizione di ipoteca giudiziale)*

1. Dopo il punto 3) dell'articolo 37 della Legge Ipotecaria 16 marzo 1854 sono aggiunti i seguenti punti:

“3 bis) da copia conforme del documento posto a fondamento della procedura sommaria documentale di cui al Libro II, Rubrica VII, paragrafo 154, delle Leges Statutae, cui devono

essere allegati in copia conforme l'atto introduttivo della procedura, il decreto con cui il Commissario della Legge assegna il termine di cui alla suddetta rubrica, munito dell'attestazione del Cancelliere di assenza di opposizioni;

3 *ter*) dai decreti contenenti gli ordini di pagamento emessi ai sensi dell'articolo 9 della Legge 20 maggio 1985 n.63.”.

2. Come per gli altri atti di cui all'articolo 37 della Legge Ipotecaria, l'Ufficio del Registro e Conservatoria procede alle formalità di iscrizione su richiesta del creditore per le somme portate dal titolo oltre agli interessi indicati nel documento dal creditore.

#### **Art. 7**

*(Provvisoria esecutività)*

1. Nel processo di cognizione, che consegue all'opposizione avverso procedura sommaria documentale, disciplinata dalla Rubrica VII paragrafo 154 del Libro II delle Leges Statutae, per il caso di somme non contestate trova applicazione l'articolo 9 della Legge 20 maggio 1985 n.63.

2. Se l'opposizione alla procedura sommaria documentale è accolta solo in parte, gli atti di esecuzione compiuti conservano i loro effetti nei limiti accertati dalla sentenza.

#### **Art. 8**

*(Effetti della cessazione del mandato alle liti dell'avvocato sul domicilio della parte)*

1. L'articolo 2, comma 8.3, della Legge 17 giugno 1994 n.55 e successive modifiche è così modificato:

“- 8.3 - La procura può essere sempre revocata all'Avvocato ed egli può sempre rinunciare. L'elezione di domicilio della parte assistita presso il procuratore il cui mandato sia cessato, tuttavia, 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. Qualora, a seguito della cessazione del mandato difensivo, risulti impossibile notificare il decreto di assegnazione del termine per la sostituzione del difensore o la 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 validamente mediante affissione ad valvas Palatii. Tutti i 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.”.

2. L'articolo 2, comma 8.0, della Legge 17 giugno 1994 n.55 e successive modifiche è così modificato:

“- 8.0 - Le parti costituite in causa si intendono elettivamente domiciliate, agli effetti procedurali, presso lo studio del loro avvocato e quindi tutti gli atti del processo, possono essere validamente notificati presso tale domicilio, con gli stessi effetti della notifica eseguita alla parte personalmente. L'elezione di domicilio permane nel corso di tutto il procedimento di primo grado, di appello e di terza istanza sino alla cessazione dei suoi effetti come regolati al seguente comma 8.3.”.

#### **Art. 9**

*(Ricerca di beni da pignorare)*

1. Dopo l'articolo 17 della Legge 17 giugno 1994 n.55 e successive modifiche è aggiunto il seguente articolo:

“Art. 17-bis

*(Ricerca di beni da pignorare)*

1. A seguito dell'autorizzata estrazione del mandato esecutivo e su istanza del creditore, qualora

il debitore non provveda a corrispondere quanto dovuto nel termine assegnato, il Commissario della Legge autorizza la ricerca dei beni da pignorare ai sensi del presente articolo.

2. Con l'autorizzazione di cui al comma 1, il creditore, anche per il tramite del proprio difensore, può chiedere una visura della situazione economico-patrimoniale del debitore al Servizio di Esattoria della Banca Centrale che dovrà almeno contenere le informazioni di seguito elencate. La richiesta al Servizio Esattoria avverrà attraverso la consegna del decreto del Commissario della Legge dal quale si evincano il nome e il cognome del debitore, codice ISS e COE allo stesso riferiti:

- 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.

3. Il Servizio Esattoria consegna al creditore un documento dal quale si evincano i risultati della visura eseguita. La fornitura del servizio da parte del Servizio Esattoria avverrà previo pagamento delle spese per il servizio che saranno definite e aggiornate dalla Banca Centrale e pubblicate sul sito web della stessa.

4. Una volta intervenuto il deposito in atti della visura, su istanza del creditore e conseguente autorizzazione del Commissario della Legge, l'ufficiale giudiziario procede al pignoramento dei beni o crediti indicati dal creditore medesimo, nel rispetto dei criteri generali vigenti.

5. A seguito di verbale negativo per mancato rinvenimento di uno o più beni, su istanza del creditore, il Commissario della Legge intima al debitore di indicare entro quindici giorni il luogo in cui si trovano gli stessi e di collaborare per l'esecuzione dell'incombente, avvertendolo che l'omessa o la falsa comunicazione sono punite a norma dell'articolo 384 del Codice Penale.

6. Qualora l'accesso abbia consentito di individuare crediti del debitore o beni di proprietà di quest'ultimo che sono nella disponibilità di terzi, l'ufficiale giudiziario notifica d'ufficio al debitore e al terzo l'accertamento, che dovrà anche contenere l'indicazione del credito per cui si procede, del titolo esecutivo e del precetto, nonché l'intimazione al terzo di non disporre dei beni o delle somme dovute. L'accertamento di cui al presente comma è notificato al terzo per estratto, con i soli dati necessari.”.

#### **Art. 10**

*(Annotamento del pignoramento immobiliare)*

1. All'articolo 6 della Legge 29 ottobre 1981 n.87 è aggiunto il seguente comma 2 bis:  
“2 bis. Possono altresì essere annotati su istanza del creditore, indicante i dati catastali atti all'individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, secondo le modalità di cui al primo comma del presente articolo i decreti che autorizzano il pignoramento immobiliare.”.

#### **Art. 11**

*(Limiti di pignorabilità)*

1. Il primo comma dell'articolo 66 della Legge 11 febbraio 1983 n.15 è così modificato:  
“Le pensioni e l'indennità spettanti a norma della presente legge non sono cedibili, né sequestrabili, né pignorabili oltre il quinto. Gli atti di disposizione, i sequestri e i pignoramenti relativi agli emolumenti di cui sopra non possono in ogni caso pregiudicarne il percepimento in misura complessivamente pari al doppio del valore della pensione sociale. L'Istituto di Sicurezza Sociale attesta l'ammontare della quota disponibile delle pensioni e delle indennità ai fini di cui sopra.”.

## **Art. 12**

### *(Vendita dei beni sottoposti ad esecuzione forzata)*

1. Il Giudice può delegare le vendite all'asta al Servizio di Esattoria secondo le modalità indicate dalla legge e dalle normative secondarie vigenti che disciplinano la vendita nell'ambito della riscossione coattiva da parte del Servizio medesimo. Le modalità di presa in carico dei beni, i tempi entro i quali dovranno essere esperiti i tentativi di vendita, la possibilità di subdelegare a terzi la vendita, la remunerazione del servizio svolto e ogni altro elemento utile saranno definiti in un addendum alla convenzione del Servizio di Esattoria di cui alla Legge 25 maggio 2004 n.70 e successive modifiche, sottoscritto tra il Tribunale e il gestore del Servizio di Esattoria entro due mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

2. Il nono comma dell'articolo 26 della Legge 17 giugno 1994 n.55 e successive modifiche è così modificato:

“Qualora i beni pignorati siano di valore non superiore ad euro 50.000,00, il Giudice può, sentita la parte escussa, disporre direttamente l'assegnazione dei beni al creditore, senza l'obbligo di previo esperimento di procedure di vendita dei beni medesimi.”.

3. Dopo il nono comma dell'articolo 26 della Legge 17 giugno 1994 n.55 e successive modifiche sono aggiunti i seguenti commi:

“9 bis. Nelle procedure esecutive e nelle procedure di distractio, il creditore procedente e i soggetti legittimamente intervenuti possono chiedere in via diretta l'assegnazione a proprio favore o a favore di società controllata del bene pignorato o soggetto a distrazione ipotecaria qualora il primo tentativo di vendita vada deserto. L'istanza di assegnazione va presentata dal creditore unitamente all'istanza di vendita e verrà resa nota ai terzi con la pubblicazione della stessa nei bandi di vendita. In ogni caso il termine massimo di deposito dell'istanza è di dieci giorni antecedenti alla vendita e va comunque resa nota ai terzi con la pubblicazione ad valvas.

9 ter. L'istanza di assegnazione deve contenere:

- (i) l'indicazione dei titoli esecutivi e/o dei crediti ipotecari in relazione ai quali essa viene formulata;
- (ii) l'indicazione del valore di assegnazione e, segnatamente, l'offerta di pagamento di un prezzo di assegnazione che deve essere, al contempo:
  - a) non inferiore al valore dei crediti aventi diritto di prelazione rispetto a quelli dell'offerente di cui al precedente punto (i) e che facciano capo a soggetti intervenuti nella procedura;
  - b) non inferiore al valore di stima stabilito dal perito;
- (iii) se nella procedura esecutiva non risulti intervenuto alcuno dei creditori titolari di iscrizioni o trascrizione sull'immobile né altri creditori oltre al procedente, l'indicazione del valore di assegnazione consistente nell'offerta di pagamento di un conguaglio in denaro pari alla eventuale positiva differenza tra il valore di stima dell'immobile ed il valore dei suoi crediti come indicati al precedente punto (i).

9 quater. All'udienza fissata per la vendita, il Commissario della Legge, verificata la mancanza di valide offerte, provvede sulle istanze di assegnazione. In ipotesi di pluralità di istanze, il Commissario della Legge privilegia l'istanza di assegnazione depositata con riferimento al maggior valore di assegnazione o, a parità di tale valore, al credito assistito dal privilegio di grado poziore o, in mancanza, l'istanza depositata in data anteriore.

9 quinquies. Alla stessa udienza fissata per la vendita, il Commissario della Legge, ove occorra, fissa il termine entro il quale, a pena di decadenza, l'istante deve versare, a seconda dei casi, il prezzo o il conguaglio e dispone il trasferimento del bene ad avvenuto versamento del prezzo o del conguaglio e la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro privilegio.

9 sexies. La somma incassata con la procedura di vendita o a seguito dell'assegnazione sarà depositata su apposito conto corrente intestato alla Cancelleria e sarà utilizzata per il pagamento dei crediti secondo gli ordinari criteri di ripartizione, e, nel rispetto degli stessi criteri, per i titolari di

privilegi, iscrizioni e per altri gravami pendenti sul bene per i quali non sussistevano inadempimenti rispetto alle rispettive obbligazioni garantite, per la parte residua di ciascun credito, tale somma sarà sottoposta a vincolo giudiziario fino alla scadenza del rispettivo credito. Spirato quest'ultimo termine, a seguito del deposito di idonea attestazione del creditore e del debitore circa l'adempimento o meno dell'obbligazione garantita, il Commissario della Legge dispone il completamento della ripartizione su tale somma residua.

9 septies. Nel caso in cui il valore di stima sia superiore ai crediti intervenuti nella procedura, il Commissario della Legge dispone che la differenza sia corrisposta al debitore. Sia la vendita che l'assegnazione producono effetti purgativi di ogni gravame o privilegio o iscrizione pregiudizievole inerenti il bene stesso.”.

**Art. 13**  
*(Garanzie)*

1. 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, anche se prestate tra le società partecipanti a tali operazioni, fatta eccezione per il caso in cui, per effetto di tali operazioni, si determini l'estinzione del rapporto principale garantito.

**Art. 14**  
*(Norme procedurali in materia di morosità del locatario)*

1. L'articolo 22 della Legge 20 febbraio 1991 n.26 e successive modifiche è modificato come segue:

“Art.22  
*(Morosità del locatario)*

In caso di morosità, alla prima udienza della causa per la risoluzione del contratto, il Commissario della Legge, se richiesto, può concedere al locatario un termine per sanarla non superiore a novanta giorni.

Il pagamento dei canoni arretrati, degli oneri accessori, degli interessi legali e delle spese processuali, impedisce la risoluzione.

Il termine di cui al primo comma non può essere concesso allo stesso locatario più di una volta nel corso di un biennio.

3 bis. Decorso inutilmente il termine di cui al primo comma, il verbale di cui allo stesso comma, nei limiti dell'importo del credito ivi riconosciuto, diviene titolo esecutivo.”.

**Art. 15**  
*(Norme procedurali in materia di esecuzione nelle locazioni)*

1. L'articolo 23 della Legge 20 febbraio 1991 n.26 e successive modifiche è modificato come segue:

“Art.23  
*(Data dell'esecuzione)*

Con il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile, il giudice tenuto conto delle contrapposte ragioni delle parti, fissa la data di esecuzione entro il termine massimo di tre mesi dalla

data di effettiva esecutività del provvedimento stesso.

1 bis. Nella circostanza in cui venga data esecuzione al rilascio dell'immobile, così come indicato al primo comma, il nucleo familiare locatario dell'immobile, qualora conti la presenza di figli minori al proprio interno e si trovi in stato di difficoltà economica e con insufficienti mezzi di sostentamento, può presentare domanda 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 disponibilità di immobili adeguati di proprietà dell'Eccellentissima Camera.”.

#### **Art. 16**

*(Norme transitorie)*

1. Per i contratti di finanziamento in corso alla data dell'entrata in vigore della presente legge, il patto marciano di cui all'articolo 2, può essere stipulato, nella forma dell'atto pubblico, in sede di modificazione delle condizioni contrattuali.

2. Le disposizioni dell'articolo 12, commi 2 e 3, della presente legge si applicano anche alle procedure giudiziarie volte al recupero dei crediti pendenti all'entrata in vigore della presente legge.

3. Le disposizioni di cui all'articolo 4 si applicano a tutti gli atti di alienazione successivi all'entrata in vigore della presente legge, sebbene non ancora trascritti. Tali stesse disposizioni si applicano anche a tutela di ragioni di credito preesistenti all'entrata in vigore della presente legge.

4. Le disposizioni processuali si applicano anche ai procedimenti in corso al momento dell'entrata in vigore con effetto sul loro prosieguo.

5. Eventuali modifiche che dovessero rendersi necessarie all'articolo 11 sono adottate con decreto delegato.

6. Le disposizioni di cui all'articolo 13 trovano applicazione anche in relazione alle esposizioni in essere alla data di entrata in vigore della presente legge.

#### **Art. 17**

*(Entrata in vigore)*

1. La presente legge entra in vigore il quinto giorno successivo a quello della sua legale pubblicazione.

*Dato dalla Nostra Residenza, addì 27 agosto 2021/1720 d.F.R.*

I CAPITANI REGGENTI

*Gian Carlo Venturini – Marco Nicolini*

IL SEGRETARIO DI STATO  
PER GLI AFFARI INTERNI

*Elena Tonnini*