

Via libera alla legge di conversione del dl 59 con nuovi strumenti e garanzie per le banche

Finanziamenti alle imprese, recupero crediti in tempi sprint

Pagine a cura
DI ANTONIO CICCIA
MESSINA

Più garanzie per le banche, meno burocrazia per recuperare i crediti. Il decreto 59/2016, riformulato nell'iter parlamentare e convertito in legge, viaggia su questi binari e inventa il «pegno non possessorio», il «patto marciano per i finanziamenti alle imprese», introduce una piattaforma per i crediti deteriorati, stabilisce una dead-line alle opposizioni alle esecuzioni, rafforza la provvisoria esecutività dei decreti ingiuntivi, anticipa la distribuzione del ricavato delle vendite all'asta e digitalizza molte fasi delle procedure fallimentari.

Finanziamento alle imprese garantito da trasferimento (patto marciano). Con l'entrata in vigore della nuova legge (in materia di procedure esecutive e concorsuali), sarà possibile, per l'impresa, dare per esempio il proprio capannone in garanzia, con possibilità per la banca di prendersi l'immobile senza dover seguire la trafila delle esecuzioni immobiliari. Il *do ut des* è sempre «fido contro garanzie». L'obiettivo è duplice: assicurare il credito e canalizzare liquidità alle imprese.

Lo strumento tecnico, individuato dal decreto, è il finanziamento alle imprese garantito dal trasferimento di proprietà immobiliari o altri diritti reali immobiliari, sospensivamente condizionato. È un patto a scopo di garanzia: se non rimborso il fido, la banca si prende il capannone.

Dal contratto sono esclusi gli immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario, del coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado. Si possono, quindi, dare in garanzie le seconde case.

In caso di inadempimento del debito, la banca potrà attivare la procedura per rivalersi sul diritto immobiliare posto a garanzia.

In particolare la banca dovrà notificare la volontà al debitore o al titolare del diritto reale immobiliare di avvalersi degli effetti del patto di trasferimento, chiedendo al presidente del tribunale del luogo dove si trova l'immobile la nomina di un perito per la stima del diritto immobiliare reale oggetto del patto.

Il trasferimento può avvenire anche quando il diritto reale immobiliare è sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione. Per risolvere le questioni di rapporti di priorità tra più creditori, il decreto precisa che il patto a scopo di garanzia è equipara-

to all'ipoteca.

Non ci sono margini di lucro per la banca: al proprietario deve essere restituita l'eventuale differenza tra il valore di stima del diritto e l'ammontare del debito inadempito e delle spese di trasferimento.

Quando scatta l'inadempimento. Il decreto specifica che cosa deve intendersi per inadempimento.

I casi sono tre:

- il primo è costituito dal mancato pagamento protratto per oltre nove mesi dalla scadenza di almeno tre rate, anche non consecutive, nel caso di obbligo di rimborso a rate mensili;

- il secondo caso è quello del mancato pagamento protratto per oltre nove mesi dalla scadenza di una sola rata, in caso di termini di scadenza delle rate superiori al periodo mensile;

- il terzo caso vede il mancato pagamento, che si protrae per oltre nove mesi dalla scadenza del rimborso previsto nel contratto di finanziamento, nel caso in cui non sia previsto il pagamento rateale. Inoltre, se alla data di scadenza della prima delle rate, anche non mensili, non pagate il debitore abbia già rimborsato almeno l'85% della quota capitale del finanziamento concesso, il periodo di inadempimento è elevato da nove a 12 mesi.

La procedura di escusione. Scattato l'inadempimento, la banca deve notificare al debitore e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare, una dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto.

La dichiarazione deve essere notificata a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile. Occorre anche precisare l'ammontare del credito per cui procede.

Sessanta giorni dopo tale notifica, la banca chiede al Presidente del tribunale del luogo nel quale si trova l'immobile la nomina di un perito per la stima, con relazione giurata, del diritto reale immobiliare oggetto del patto.

Il perito deve determinare il valore dell'immobile in base al valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti. Si deve calcolare la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ad esempio se si deve fare una sanatoria edilizia, oppure a causa dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, e infine delle eventuali spese condominiali insolute.

—© Riproduzione riservata—

Le novità in pillole

Pegno non possessorio	L'imprenditore può accedere al credito, costituendo in pegno beni mobili e immateriali, senza spossessamento
Finanziamento con immobili a garanzia	Si pattuisce che se l'imprenditore non restituisce il finanziamento, la banca può soddisfarsi con l'immobile, senza procedimenti giudiziari
Registri	Il decreto promuove la creazione di un mercato dei crediti deteriorati, attraverso la circolazione delle informazioni per la stima dei valori dei crediti
Decreti ingiuntivi	Nel caso in cui il debitore contesti un credito solo parzialmente, il giudice diventa obbligato a concedere la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto sulla parte non contestata
Esecuzioni	Inammissibilità dell'opposizione all'esecuzione per espropriazione (art. 615 c.p.c.) se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione del bene pignorato
Liberazione dell'immobile pignorato	Esecuzione a cura del custode secondo le disposizioni del giudice, anche senza l'osservanza delle formalità previste per l'esecuzione per consegna o rilascio
Vendite di beni immobili pignorati	<ul style="list-style-type: none"> - Devono svolgersi obbligatoriamente con modalità telematiche - Possibilità che il bene pignorato sia assegnato a favore di un terzo da nominare
Esame preventivo	Diritto degli interessati a presentare un'offerta di acquisto di esaminare i beni in vendita
Distribuzione del ricavato	Possibili distribuzioni parziali delle somme ricavate dall'esecuzione immobiliare
Fallimenti	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilità che il bene pignorato sia assegnato a favore di un terzo da nominare - Possibilità di costituire il comitato dei creditori anche in via telematica - Udienze e adunanza dei creditori svolte in via telematica - Curatore revocabile per il mancato rispetto dell'obbligo di presentare un progetto di ripartizione

Consumatori, immobili residenziali in garanzia

Il finanziamento garantito dalla restituzione del bene è previsto anche per gli immobili residenziali (decreto legislativo n. 72 del 2016). Anche per questi finanziamenti con la banca si può stabilire che in caso di inadempimento del consumatore, la restituzione o il trasferimento del bene immobile o dei proventi della

vendita del medesimo bene comportano l'estinzione del debito, fermo restando il diritto del consumatore all'eccedenza.

Il valore della garanzia deve essere stimato con una perizia successivamente all'inadempimento, da parte di un perito scelto dalle parti di comune accordo.

È stata esclusa espressamente la retroattività della norma, anche nell'ipotesi di surroga.

Inoltre la banca non può condizionare l'erogazione del mutuo all'inserimento nel contratto di credito della clausola in commento. In specifiche ipotesi, il consumatore deve essere assistito da un consulente.

