



Oggetto: A.S. 2362 - Osservazioni all'art. 2 del D.L.n.59/2016 recante disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, nonché a favore degli investitori in banche in liquidazione

1.Premessa

Il Decreto legge in oggetto si pone come ulteriore tassello di un disegno complessivo di accelerazione del recupero del credito perseguito dal Governo a tutela di chi concede finanziamenti.

Obiettivo certamente encomiabile se perseguito senza compromettere le garanzie già previste per i soggetti finanziati e se valutato attentamente con riferimento all'impatto della procedura accelerata sui creditori che non possono ricorrervi.

Le procedure esecutive e fallimentari scontano senza dubbio il problema di tempistiche eccessive, ma l'esclusione del Giudice dalla procedura come soluzione può apparire discutibile.

Infatti nel corso dell'esame parlamentare del Decreto legislativo di attuazione della Direttiva 2014/17/UE, le varie proteste insorte da più parti - con particolare riferimento alle Associazioni dei consumatori - in merito all'introduzione del "patto marciano", ha consentito modifiche al provvedimento tali da renderlo concretamente in linea con la *ratio* della Direttiva che va ad attuare.

I correttivi apportati al Decreto legislativo di prossima pubblicazione in Gazzetta Ufficiale sono anche in sintonia con la crisi economica perché il mancato pagamento delle rate può essere, come noto, determinato da innumerevoli fattori anche solo di ordine temporale o comunque indipendenti dalla volontà del debitore.

Si osserva come il Decreto legge n. 59/2016 contenga misure ancora più rigide e stringenti per il recupero del credito rispetto a quelle previste in attuazione della Direttiva 2014/17/UE.

A differenza del "patto marciano" di cui alla Direttiva sopra indicata, nella fattispecie di cui al D.L.n. 59 per i finanziamenti alle imprese, è prevista innanzitutto la retroattività del patto, nel senso

che il patto marciano si può applicare anche ai contratti di finanziamento già in essere, previa stipula per atto notarile e modifica delle condizioni contrattuali.

In secondo luogo, mentre il patto marciano previsto per il consumatore è da stabilire con atto separato, in quello previsto per l'imprenditore che chiede un finanziamento il contratto di cessione è già inserito nel contratto di finanziamento, seppur con condizione sospensiva, condizionato cioè, all'inadempimento del debitore.

Da ultimo, si evidenzia che la contestazione della perizia dell'immobile da parte del debitore non interrompe l'esecuzione.

I tre aspetti sopra menzionati che caratterizzano il patto marciano per i finanziamenti concessi agli imprenditori possono concretamente compromettere la lenta e faticosa ripresa economica che si sta intravedendo, scoraggiando gli imprenditori nel ricorso al finanziamento.

Da non trascurare è, inoltre, anche la disparità di trattamento che subiranno i creditori chirografari i quali, oltre a non essere assistiti dai privilegi, dovranno necessariamente soddisfare il proprio credito mediante le ordinarie procedure esecutive al contrario di una sola categoria di creditori che, oltre ad essere privilegiati, potranno procedere con eccezionale rapidità al recupero del credito attraverso la diretta acquisizione dell'immobile oggetto di garanzia.

2. Retroattività del "patto marciano"

Un aspetto che Fiaip giudica grave, oltre che inopportuno per ragioni di sistematicità, è quello relativo alla retroattività della disposizione.

Il comma 4 dell'art. 2 del D.L.n. 59, dispone, infatti, che *"Il patto di cui al comma 1 può essere stipulato al momento della conclusione del contratto di finanziamento o, anche per i contratti in corso al momento dell'entrata in vigore del presente decreto, per atto notarile, in sede di successiva modificazione delle condizioni contrattuali."*

Una retroattività - peraltro non accompagnata da adeguate garanzie come può essere quella dell'obbligo di assistenza di un consulente terzo per il consumatore nella fase di sottoscrizione della clausola - consentirebbe alla Banca di imporre agli imprenditori che hanno già stipulato i contratti di finanziamento la modifica delle condizioni contrattuali inserendo nel contratto, con un'induzione forzosa, il "patto marciano", senza, quindi, alcuna cautela per il soggetto finanziato.

L'irretroattività, al contrario, consentirebbe la possibilità di negoziare l'inserimento del patto, ferma restando l'eventuale introduzione di altre garanzie quale l'obbligo di assistenza di un consulente per il consumatore all'atto della sottoscrizione della clausola.

Non è possibile ignorare, in sede di conversione del Decreto, il rischio derivante dalla prevista retroattività, poiché un contratto di finanziamento già stipulato consente comunque più

agevolmente alla Banca di modificare unilateralmente le condizioni del contratto né può considerarsi una garanzia sufficiente il ricorso all'atto notarile.

A prescindere dai rischi sopra indicati, non si comprende come mai la disposizione non sia stata elaborata in sintonia con quella che introduce il patto marciano nel Decreto legislativo di attuazione della Direttiva 2014/17/UE: l'imprenditore infatti, ha diritto alle medesime garanzie previste per il consumatore.

3. Valutazione dell'ammontare del rimborso

Tra le condizioni poste al parere favorevole espresso dalla Commissione Finanze sullo schema di Decreto legislativo di attuazione della Direttiva 2014/17/UE vi fu quella di individuare, in alternativa quale criterio per determinare l'inadempimento, oltre al ritardato pagamento di 18 rate mensili, anche quello di una percentuale del mutuo non corrisposta.

Anche il criterio contenuto nel Decreto legge in esame che fonda l'inadempimento sulla scadenza temporale - ossia sul generico mancato rimborso delle rate per oltre sei mesi - andrebbe corretto.

A nostro avviso sarebbe più ragionevole adeguare l'inadempimento all'importo del finanziamento concesso: esemplificativamente, un finanziamento fino all'80 % sul valore del bene non può essere considerato allo stesso modo di un finanziamento del 100% e deve, conseguentemente, godere di garanzie diverse anche a favore del debitore e non solo del creditore.

Si suggerisce, pertanto, di mantenere, quale parametro di inadempimento, la scadenza temporale di cui al comma 5 dell'art. 2 del D.L.n.59 limitandola, tuttavia, ai casi di finanziamento concesso a partire dall'81% fino al 100% del valore del bene.

Per i finanziamenti concessi fino all'80% del valore dell'immobile, è invece necessario indicare un periodo di tempo superiore per il configurarsi dell'inadempimento, quale, ad esempio, 12 mesi di mancato rimborso rateale.

4. Divieto per le banche di intermediare i beni immobili acquisiti tramite il patto marciano

Infine occorre, inoltre, considerare che la disposizione contenuta nell'art.2 del Decreto legge n.59, deve necessariamente essere esaminata in correlazione con l'avvenuto ingresso di alcune Banche nel settore dell'intermediazione immobiliare (si vedano i casi UniCredit S.p.a e Intesa Sanpaolo, rispettivamente, proprietarie delle società UniCredit SubitoCasa e Intesasanpaolo Casa).

Dal momento che la terzietà tipica del mediatore di cui all'art. 1754 c.c. è già compromessa dall'assenza di limiti alle quote di partecipazione che le Banche possono detenere nelle società di intermediazione immobiliare partecipate (contrariamente a quanto già previsto dall'art. 17 D.lg.s.n.141/2010 che prevede un limite del 10% delle quote che le banche possono detenere nelle società di mediazione creditizia, proprio a salvaguardia della terzietà di queste ultime), occorre

intervenire con urgenza affinché anche la norma di cui all'art. 2 non comporti un ulteriore aggravio della violazione della terzietà, a danno dei consumatori.

Senza l'inserimento di opportuni accorgimenti, si verrebbe, infatti, a creare un circuito tale per cui le Banche, oltre ad impossessarsi dell'immobile oggetto di garanzia, trarrebbero, dalla vendita del bene, un ulteriore profitto dalla provvigione a loro esclusivo vantaggio.

All'agente immobiliare è precluso per legge vendere, nell'ambito della propria attività, immobili di proprietà e svolgere attività imprenditoriale diversa da quella di mediazione, mentre con il combinato disposto dell' art. 2 e della possibilità, attualmente concessa alle Banche, di aprire agenzie immobiliari, alle imprese del credito sarebbe permesso quello che è vietato agli altri agenti immobiliari.

A ciò deve aggiungersi che tale circuito può sensibilmente incidere sui prezzi di mercato degli immobili (influenzandoli verso l'alto o verso il basso a seconda della situazione in cui versa la Banca in un determinato momento) non solo per il "sistema" che si viene a creare con l'interdipendenza "mutui-patto marciano-agenzie immobiliari di proprietà delle banche", ma anche per la consistenza del patrimonio immobiliare che le Banche, attraverso la possibilità del patto marciano estesa con il Decreto legge *de quo* anche per le garanzie concesse per i finanziamenti alle imprese, possono raggiungere.

Roma, 17 maggio 2016

Paolo Righi
Presidente Nazionale Fiaip



Segreteria di Presidenza Nazionale

P.le Flaminio 9 – 00196 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06-967.000.20

E-mail: presidenzanazionale@fiaip.it