

NON PERFORMING LOAN TREND

■ Per accelerare il recupero dei crediti inesigibili da parte degli istituti di credito, in attuazione della Direttiva Europea 2014/17 sulla tutela dei consumatori nei contratti di credito, il governo Italiano ha inviato alla Camera l'atto n. 256 per la cancellazione dell'articolo 2744 del Codice civile, che vieta il patto commissorio.

Ne sono derivate molte apprensioni e accese polemiche, dato che il superamento di questo divieto permetterà alle banche, solo per i nuovi mutui, di alienare l'immobile per soddisfare il proprio credito, nei casi in cui il debitore sia in ritardo con il pagamento di almeno 18 rate, anche non consecutive. La vendita dell'immobile avverrà sul libero mercato, a condizione che il mutuatario alla stipula del contratto abbia liberamente approvato la clausola di inadempimento.

Ciò, a nostro avviso, rende infondati i timori che la banca affretti la vendita dell'immobile a qualunque prezzo, al solo fine di recuperare quanto prima il proprio credito; ci sembra più verosimile invece che anche la banca abbia interesse a liquidare l'immobile a una cifra congrua, quanto più elevata possibile, cosa difficile sul mercato coattivo, a danno sia della banca sia del debitore.

In Italia il tema è caldissimo, considerato che proprio le inadempienze dei pagatori, insieme alla complessità delle esecuzioni immobiliari, hanno procurato la pesante zavorra di sofferenze gravante sulle banche. Così le banche potrebbero potenzialmente diventare intermediari del mattone, dovranno perciò avvalersi di una rete di agenti convenzionati, cui forse dedicheranno anche appositi corners presso gli sportelli. Si tratterà verosimilmente di una rete di agenzie immobiliari propria, gestita da personale dipendente, in parte reclutato direttamente all'esterno, tra i professionisti del settore, in parte proveniente dall'interno. Le risorse interne verranno probabilmente inserite in un percorso formativo fino ad acquisire le competenze professionali ad hoc per competere nella giungla del mercato immobiliare. Quanto abbiamo conosciuto finora appare oggi in una luce rivoluzionaria, destinato forse a mutare per sempre, ma le problematiche emerse evidenziano comunque la necessità di ulteriori chiarimenti.

Vincenzo Macaione

amministratore delegato di Primus Capital

