

L'ANALISI

Case contro mutui: il patto conviene

Le nuove regole consentiranno alle banche di entrare velocemente in possesso dell'immobile posto a garanzia dell'investimento (ma non l'abitazione principale). Un cambiamento che favorisce anche gli imprenditori. Perché solo così gli istituti di credito saranno disponibili ad assumere nuovi rischi ed erogare nuovi finanziamenti.



di Federico Vezzani

partner del Focus team
Banche e Assicurazioni
dello studio legale
BonelliErede

Alla data di redazione del presente articolo il processo di conversione in legge del c.d. decreto banche (D.L. 3 maggio 2016, n. 59) è ancora in corso e il dibattito sulla correttezza e opportunità di taluni provvedimenti in esso contenuti è più vivo che mai. In particolare, oggetto di critiche è il cosiddetto patto marciano, ovvero l'accordo con cui una banca e un imprenditore, nell'ambito di un contratto di finanziamento, prevedono il trasferimento a favore della banca della proprietà di un immobile (diverso da quello adibito ad abitazione principale del proprietario) a titolo di garanzia della restituzione del finanziamento stesso.

In caso di inadempimento dell'imprenditore protratto per un certo periodo di tempo (che varia da un minimo di sei a un massimo di 12 mesi a seconda del piano di rimborso e del capitale già restituito), la banca deve notificare all'imprenditore l'intenzione di avvalersi della garanzia e solo decorsi 60 giorni da tale notifica può richiedere al presidente del tribunale del luogo in cui si trova l'immobile di nominare un perito per la relativa stima.

Il trasferimento della proprietà alla banca avviene nel momento in cui a quest'ultima è comunicato il valore della stima (eventualmente contestabile da parte dell'imprenditore) o, nel caso tale valore sia superiore a quello del finanziamento ancora da rimborsare, a seguito della corresponsione della relativa differenza da parte della banca.

Le voci critiche, spinte probabilmente anche dalla generalizzata sfiducia

nei confronti del settore finanziario, ritengono che il patto marciano introduca regole a vantaggio esclusivo delle banche e a detrimento dei debitori. Non vi è dubbio che scopo del patto sia di agevolare le banche, essendo lo stesso pensato per riconoscere a queste ultime una procedura più veloce di escussione delle garanzie immobiliari (che ad oggi si stima abbia una durata media di circa sette anni), ma occorre domandarsi se tale agevolazione non abbia in realtà un effetto positivo su tutto il processo di erogazione del credito e, conseguentemente, anche sui prenditori finali dei finanziamenti.

Non bisogna dimenticare, infatti, che i crediti deteriorati (ovvero, un po' semplicisticamente, i crediti non rimborsati dalla clientela) ammontavano in Italia al 31 dicembre 2015 a circa 360 miliardi di euro (dato lordo comunicato dal ministero dell'Economia). Tale deterioramento della qualità del credito ha pesato e pesa tuttora sulla redditività e sulla situazione patrimoniale delle banche, le quali devono appostare capitale in funzione della rischiosità dei propri asset. Ne consegue, che più è difficile recuperare un asset deteriorato e meno le banche sono propense a prendere nuovi rischi.

A prescindere, dunque, dagli aspetti legali del patto marciano, che è indiscutibile possano essere migliorati, è evidente che se tale patto è in grado di accelerare il processo di recupero dei crediti non rimborsati, le banche saranno più disponibili ad assumersi nuovi rischi e ad erogare nuovo credito, con evidenti effetti positivi per tutto il sistema, ivi inclusi gli imprenditori. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**6-12
MESI
L'INADEMPIENZA
CHE FA
SCATTARE
IL PATTO**