

ACCORDO PER IL CREDITO

E

LA VALORIZZAZIONE DELLE NUOVE FIGURE DI GARANZIA

TRA

Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI)

E

Confederazione Generale dell'Industria Italiana (di seguito CONFINDUSTRIA)

di seguito congiuntamente definite le "Parti".

Premesso che

- i tempi lunghi delle procedure esecutive nel nostro Paese incidono negativamente sull'intero sistema economico. Secondo il Rapporto *Doing Business* 2017 la durata delle procedure di recupero del credito per via giudiziaria è in Italia più del doppio di Germania e Spagna e quasi il triplo rispetto a Francia e Regno Unito;
- l'efficienza della giustizia civile rappresenta uno dei fattori capaci di influire positivamente sulla crescita e sulla ripresa del Paese e il Governo, in questi ultimi anni, ha adottato alcune importanti misure volte proprio a favorire il recupero dei crediti anche attraverso l'escussione delle garanzie;
- l'introduzione del processo civile telematico e del tribunale delle imprese, che ha determinato una riduzione dei tempi delle cause civili, è stata rafforzata negli ultimi due anni da ulteriori interventi legislativi volti a rendere maggiormente efficaci, efficienti e meno onerose le procedure di recupero del credito;
- con il DL n. 83/2015 il Governo ha previsto una serie di misure urgenti, anche in materia di procedure esecutive e concorsuali, volte a sostenere l'intero sistema economico italiano, a favorire il risanamento delle imprese in crisi e a incrementare il mercato del credito;

- con il più recente DL n. 59/2016, al fine di rendere maggiormente flessibile il sistema delle garanzie nell’ottica di accelerarne i tempi di escussione e di assicurare un miglior servizio del credito alle imprese, sono state introdotte nuove figure di garanzia, rappresentate dal “Pegno mobiliare non possessorio” e dal “Finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato”;
- tutti gli interventi varati hanno migliorato il quadro normativo con misure rilevanti, tra cui va ricordata anche l’agevolazione fiscale sulle vendite immobiliari all’asta;
- con particolare riferimento al finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato, va tenuto conto che la finalità di questo istituto è quella di garantire un’efficace escussione in via stragiudiziale della garanzia immobiliare per il recupero dei crediti, in alternativa alla procedura esecutiva ordinaria. Considerata la novità di tale istituto nel nostro ordinamento si sono resi necessari alcuni approfondimenti, congiuntamente effettuati anche con il Consiglio Nazionale del Notariato;
- con riguardo, invece, al pegno mobiliare non possessorio, l’istituto introduce una modalità innovativa di garanzia dei finanziamenti, consentendo, tra l’altro, al debitore di continuare a utilizzare per l’esercizio dell’impresa i beni offerti in garanzia, ampliando così il novero dei beni valorizzabili ai fini dell’accesso al credito.

Si concorda quanto segue

1. Oggetto dell’Accordo

Le Parti si impegnano a collaborare per promuovere la realizzazione delle operazioni dell’Accordo come più avanti definite.

2. Imprese destinatarie

Le operazioni previste dal presente Accordo riguardano le imprese, economicamente e finanziariamente sane, operanti in Italia e appartenenti a tutti i settori economici.

3. Operazioni dell’Accordo

Sono operazioni promosse dall’Accordo:

- i finanziamenti alle imprese garantiti dal trasferimento, sospensivamente condizionato, di un bene immobile;
- i finanziamenti alle imprese garantiti da pegno mobiliare non possessorio.

La realizzazione delle operazioni è rimessa all'autonomia delle banche e degli intermediari finanziari (di seguito banche) e delle imprese nel singolo contratto di finanziamento, senza alcuna forma di automatismo nella concessione del credito o nella realizzazione delle operazioni.

Nell'effettuare l'istruttoria le banche si attengono al principio di sana e prudente gestione, nel rispetto delle proprie procedure e ferma restando la loro autonoma valutazione.

3.1. Finanziamenti alle imprese garantiti dal trasferimento sospensivamente condizionato di un bene immobile

Le Parti concordano sull'opportunità di favorire l'utilizzo della nuova forma di garanzia nell'ambito sia dei nuovi contratti di finanziamento sia dei contratti in essere.

Fermo restando che queste operazioni sono realizzate con imprese economicamente e finanziariamente sane, per quanto attiene i contratti in essere, l'inserimento di tale nuova forma di garanzia non configura misure di “*forbearance*” ai sensi del Regolamento di esecuzione (UE) 2015/227 della Commissione Europea. È tuttavia possibile, per le banche, valutare di realizzare tali operazioni anche nei confronti di imprese che abbiano posizioni debitorie classificate dalla banca come “inadempienze probabili” o esposizioni scadute e/o sconfinanti da oltre 90 giorni. In questi ultimi casi potrà essere prevista anche una revisione delle condizioni economiche.

L'effettivo utilizzo di tale garanzia è comunque rimesso all'autonomia delle parti del singolo contratto di finanziamento, nel cui ambito ben possono ricercarsi le soluzioni più adeguate al soddisfacimento dei relativi legittimi interessi, facendo se del caso ricorso a specifiche clausole che integrino il quadro normativo di riferimento.

Conseguentemente resta nella più ampia autonomia delle parti definire i contenuti di ciascun contratto tenendo in considerazione anche quanto indicato nel presente accordo.

3.1.1. Previsioni volte a rafforzare la piena operatività della nuova garanzia

Nell'ambito dei singoli contratti i contraenti potranno anche tenere conto degli approfondimenti svolti dal Consiglio Nazionale del Notariato nello studio allegato al presente Accordo (cfr. lo studio n. 1-2017/C “*Recenti riforme in tema di garanzie del credito bancario*”, qui unito per la parte di interesse), ad esempio, al fine di assicurare:

a) che in presenza di una stima del valore dell'immobile che si discosti – per eccesso o per difetto – rispetto ad una soglia predeterminata dai contraenti, dal valore stimato all'atto del finanziamento ovvero da altri parametri o da valori anche determinati sulla base di condizioni e modalità contrattualmente individuate, ciascuno dei contraenti stessi possa decidere unilateralmente di interrompere l'esecuzione della clausola, ferma restando l'efficacia del contratto di finanziamento e l'esperibilità della procedura esecutiva ordinaria a tutela della banca;

b) la possibilità, in presenza di una stima dell'immobile superiore all'ammontare del debito inadempito, di procedere alla vendita dell'immobile dato in garanzia avvalendosi di un soggetto specializzato individuato sulla base di quanto contrattualmente stabilito e alle condizioni e modalità concordate e comunque a un prezzo non inferiore alla stima del valore dell'immobile con l'obiettivo di procedere all'estinzione del debito e al versamento al debitore della differenza positiva; in tal caso, nelle more del tentativo di vendita non decorrono gli interessi moratori e non maturano ulteriori oneri a carico dell'impresa e le parti potranno concordare il differimento del pagamento della citata differenza positiva. Le parti potranno anche concordare specifiche clausole volte a disciplinare le conseguenze della mancata vendita dell'immobile da parte del soggetto specializzato alle condizioni sopra indicate ed entro il termine individuato nel singolo contratto di finanziamento, ivi inclusa l'interruzione dell'esecuzione del patto. Detta interruzione potrà essere subordinata al ricorrere di scostamenti contrattualmente individuati tra la stima e la migliore offerta di mercato ricevuta dal soggetto specializzato. In caso di interruzione resta comunque ferma l'efficacia del contratto di finanziamento e l'esperibilità della procedura esecutiva ordinaria a tutela della banca. In modo analogo, specifiche clausole potranno essere introdotte, a tutela del debitore, nel caso in cui la stima dell'immobile sia inferiore al debito inadempito e il contratto non preveda l'effetto di cui alla successiva lettera c);

c) l'attivazione della clausola che preveda il trasferimento, sospensivamente condizionato, di un bene immobile e, quindi, l'acquisto da parte della banca della proprietà dello stesso, possa comportare – se espressamente convenuto – l'integrale estinzione del debito dell'impresa e, quindi, l'effetto liberatorio per la stessa.

Anche alla luce di quanto indicato nello studio del Consiglio Nazionale del Notariato, l'inserimento in contratto della garanzia in parola può essere associato ad una contestuale concessione d'ipoteca, per permettere il ricorso alle procedure esecutive ordinarie.

Le eventuali clausole previste nei contratti volte ad integrare la disciplina legale della nuova garanzia individuano tempi certi per l'esercizio delle facoltà dalle stesse previste.

Il Gruppo di lavoro previsto al punto 3.1.3 approfondirà gli aspetti tecnici delle possibili clausole contrattuali e individuerà le modalità con cui promuovere le migliori pratiche che salvaguardino

l'equilibrio tra le parti e massimizzino l'utilità della nuova garanzia, nel pieno rispetto della normativa sulla tutela della concorrenza.

3.1.2. Effetti della piena operatività della nuova garanzia

Con riferimento ai nuovi contratti di finanziamento, l'introduzione di una clausola che preveda il trasferimento, sospensivamente condizionato, di un bene immobile si accompagna - nella misura in cui tale clausola è funzionale ad una più certa, rapida ed efficiente escussione della garanzia - a condizioni di favore per l'impresa debitrice rispetto al caso in cui tale clausola non sia inserita nel contratto. Tali condizioni di favore potranno riguardare ad esempio:

- l'ammontare del finanziamento;
- la durata del finanziamento, con possibilità di giungere fino a trenta anni in relazione alla tipologia di immobile dato a garanzia;
- riduzione del costo del finanziamento.

Con riferimento invece ai contratti di finanziamento in essere, l'inserimento di una clausola per il trasferimento, sospensivamente condizionato, di un bene immobile - nella misura in cui tale previsione sia funzionale ad un più certa, rapida ed efficiente escussione della garanzia - si accompagna a previsioni di favore per l'impresa debitrice, quali, ad esempio, l'aumento della durata del finanziamento, con possibilità di giungere fino a trenta anni in relazione alla tipologia di immobile dato a garanzia.

In caso di aumento della durata del finanziamento sarà possibile prevedere un aumento del tasso di interesse applicato all'operazione che assicuri comunque una riduzione apprezzabile della rata e che tenga conto della struttura per scadenza dei tassi.

Quanto previsto al precedente paragrafo si applica anche in caso di surroga.

3.1.3 Gruppo di lavoro

Ferma restando l'immediata operatività del presente Accordo, le Parti concordano di istituire un apposito Gruppo di Lavoro che, fermo quanto previsto al paragrafo 3.1.1, approfondisca sotto il profilo tecnico le tematiche affrontate dall'Accordo, anche al fine di promuovere Linee guida per la valorizzazione di tale strumento di garanzia.

3.2 Finanziamenti alle imprese garantiti da pegno mobiliare non possessorio

Le Parti concordano sull'opportunità di favorire la concessione di finanziamenti garantiti da pegno mobiliare non possessorio. A tal fine istituiscono un apposito Gruppo di Lavoro che individui soluzioni tecniche per un agevole utilizzo di tale garanzia.

4. *Impegni delle Parti per la realizzazione dell'Accordo*

Le Parti si impegnano a:

- presentare l'Accordo all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, per presa d'atto, e alla Banca d'Italia, auspicando un supporto fattivo del Ministero dell'economia e delle finanze per la piena operatività di tale Accordo, anche nell'ottica di una maggiore fruibilità di tali forme di garanzia;
- informare ciascuno i propri Associati sui contenuti dell'Accordo e a promuoverne l'utilizzo;
- agire congiuntamente per favorire l'ottimizzazione della normativa di vigilanza sulle banche relativamente alle nuove figure di garanzia introdotte dal DL 59/2016, soprattutto con riferimento al pegno mobiliare non possessorio, in modo che i benefici possano essere conseguiti altresì attraverso un idoneo trattamento prudenziale;
- valorizzare e favorire la diffusione delle linee guida per la valutazione degli immobili residenziali definite congiuntamente da ABI e dalle associazioni dei valutatori di immobili e promuovere la definizione di analoghe linee guida anche con riferimento agli immobili a uso industriale;
- svolgere un'azione congiunta per favorire l'emanazione del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, che istituisce il registro informatico dei pegni non possessori e ne disciplina il funzionamento;
- svolgere un'azione congiunta nei confronti dei Ministeri competenti per definire modalità che: a) permettano un'agevole, rapida e non onerosa cancellazione delle ipoteche e altre trascrizioni/iscrizioni effettuate successivamente alla trascrizione del patto; b) rendano coerenti le disposizioni relative all'attivazione delle garanzie pubbliche e private, esistenti sul mercato, con la disciplina di questa nuova garanzia, *in primis*, con quella concessa dal Fondo Centrale di Garanzia per le PMI; c) rendano possibile l'autonoma alienazione da parte del finanziatore a terzi del bene concesso in garanzia o - qualora non sia percorribile l'ipotesi dell'autonoma alienazione - che ne siano sterilizzati gli eventuali oneri sostenuti più di una volta;
- collaborare al fine di dare, ciascuno nel proprio contesto, la più ampia diffusione, anche a livello territoriale, della conoscenza dei nuovi strumenti di garanzia, sensibilizzando in particolare i propri Associati sulla possibilità di fare ricorso, nell'ambito dei contratti di finanziamento, a detti strumenti;

- organizzare specifici eventi, anche in collaborazione con il Consiglio Nazionale del Notariato e gli ordini professionali, per ampliare la conoscenza di questi nuovi istituti giuridici.

Infine, le Parti si impegnano a collaborare per promuovere la definizione di ulteriori misure organizzative che intervengano sulle attuali procedure di escussione delle garanzie, necessarie per l'efficientamento della giustizia civile.

5. Adesione delle banche

Le banche che intendano dare seguito all'Accordo ne danno comunicazione sul proprio sito internet, specificandone la data di avvio di operatività, e lo comunicano all'ABI.

6. Validità dell'Accordo

L'Accordo ha validità fino al 31 dicembre 2019.

Anche a seguito degli esiti dei lavori dei Gruppi istituiti ai sensi del presente Accordo, le Parti si impegnano a rivedere periodicamente i contenuti dello stesso, al fine di migliorarlo, ovvero adeguarlo a nuove previsioni normative e regolamentari, che si auspicano nell'ottica di perfezionare, anche alla luce di quanto indicato nell'Accordo, l'attuale contesto normativo.

Allegato

Roma, 12 febbraio 2018

Giovanni Sabatini
Direttore Generale
Associazione Bancaria Italiana

Vincenzo Boccia
Presidente
Confindustria