



**FEDERPROPRIETÀ**  
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

Via S. Nicola da Tolentino, 21 - 00187 Roma  
Tel. 06.485611 (r.a.) | Fax 06.4746062  
[www.federproprietait.it](http://www.federproprietait.it)

# SENATO DELLA REPUBBLICA

## Commissione Finanze e Tesoro

VALUTAZIONE DI FEDERPROPRIETÀ' SUI:

*“Disegni di legge nn. 79, 788 e 1287, in materia  
di recupero dei crediti in sofferenza”*

ROMA, 25 MAGGIO 2020

FEDERPROPRIETÀ innanzitutto ringrazia per l'invito che codesta Commissione ci ha fatto per manifestare il proprio punto di vista sui tre disegni (A.S. 79, A.S.788, A.S. 1287) che riguardano le modalità di estensione agevolata di debiti che imprese e persone fisiche hanno nei confronti delle banche e degli intermediari finanziari.

Innanzitutto occorre riportare alcuni dati che fanno comprendere la vastità del fenomeno che stiamo affrontando: tra il 2007 ed il 2015 i crediti deteriorati presenti nei portafogli delle banche italiane sono cresciuti a dismisura raggiungendo i 360 miliardi. Tale aumento è stato determinato da due successive recessioni: la prima determinata dalla crisi finanziaria globale la seconda dalla crisi del debito sovrano.

In base agli ultimi dati disponibili gli NPL lordi ammontavano a 163 miliardi (il fenomeno riguarda oltre 2,2 milioni di famiglie ed imprese) si è passati cioè dal picco del 2016 quando rappresentavano il 16,5% sul totale dei finanziamenti al 7,4%. In pratica il sistema bancario italiano ha dimezzato il peso di questi crediti. Ciò nonostante il livello dei crediti deteriorati nei bilanci della banche è ancora doppio rispetto a quello del resto d'Europa che è attualmente attestato al 3,4%. Ora però sicuramente tali cifre verranno ulteriormente incrementate in conseguenza della crisi devastante determinata nell'economia reale del nostro paese dall'epidemia del coronavirus.

Infatti è evidente che l'epidemia del Covid 19, alla luce delle prospettive della nostra economia, bloccherà il trend in diminuzione di questi ultimi anni che subirà inevitabilmente un'inversione di tendenza. Com'è noto il fenomeno della cessione degli NPL ha rappresentato il canale principale degli alleggerimenti di questi crediti da parte delle banche.

Per quanto riguarda i tre disegni di legge in linea pregiudiziale FEDERPROPRIETÀ vuole sottolineare che, se è vero che i singoli testi dei DDL introducono elementi limitativi di alcune libertà garantite costituzionalmente, è altrettanto vero che la libertà di iniziativa economica deve essere sempre conciliata con l'utilità sociale, la sicurezza, la libertà e la dignità dell'uomo, nonché essere sempre orientata ed indirizzata a fini sociali.

FEDERPROPRIETÀ ha grande senso di responsabilità per cui tiene a suggerire ai singoli proponenti delle proposte di legge di non introdurre elementi di disparità di trattamento che possano favorire taluni debitori a discapito di altri e che si eviti di creare aspettative di eventuali sanatorie, incentivando o ampliando messaggi che suggeriscano l'inadempimento dei debiti.

Veniamo all'esame delle singole proposte di legge.

Il primo disegno di legge presentato dal gruppo di Fratelli d'Italia A.S. 788 (disposizioni volte ad agevolare le prospettive di recupero dei crediti in sofferenza ed accelerare il ritorno in bonis del debitore ceduto) primo firmatario il Sen. Adolfo Urso, prevede di estinguere il debito, pagando il prezzo di acquisto della posizione da parte della società cessionaria aumentato del 20%.

Tra le altre disposizioni questa proposta di legge prevede la cancellazione debitoria in sofferenza della Centrale rischi della Banca d'Italia in modo da reinserire totalmente il debitore nel circuito del credito bancario. In questo caso si suggerisce che si potrebbe prevedere l'eliminazione recependo la stessa tempistica per la cancellazione in Crif. Infatti l'eliminazione totale della segnalazione non solo costituirebbe un grave vulnus informativo ma porrebbe sullo stesso piano il debitore buon pagatore ed il debitore che si è trovato in questa situazione di insolvenza.

La mancata segnalazione “tout court” alla centrale dei rischi andrebbe a danneggiare la generalità dei debitori in quanto gli istituti finanziari non potrebbero più distinguere tra buoni e cattivi pagatori.

La nostra Associazione fa presente inoltre che per quanto riguarda la comunicazione al debitore dell'avvenuta “cessione della sua posizione non oltre i 10 giorni” la norma potrebbe far sorgere alcune incertezze interpretative .

In linea generale si ribadisce che proprio per evitare vantaggi per eventuali speculatori stranieri, i provvedimenti non dovrebbero apparire come una sorta di condono sanatorio ma andrebbero individuati quelli che risultano effettivamente i veri soggetti degni di protezione, e quindi accordare le facilitazioni previste unicamente al soggetto che si trovi in comprovata situazione di necessità.

Proprio al fine di voler agevolare il soggetto più debole i tre DDL potrebbero prevedere un diritto di prelazione per il debitore ceduto da potersi esercitare nella fase di assegnazione dell'immobile esecutato.

Qualche perplessità si nutre anche per quanto riguarda la retroattività del provvedimento.

Per quanto riguarda il DDL A.S. 79 (Disposizioni per favorire la definizione delle sofferenze bancarie a carico di famiglie ed imprese) ci sembra che la “ratio” complessiva del provvedimento limiti eccessivamente l'autonomia contrattuale, ad esempio per quanto riguarda la previsione secondo la quale i crediti per quali sia stata avanzata dai debitori una proposta non possano essere ceduti per i tre anni successivi per un importo inferiore al loro valore netto di bilancio al 31/12/2017.

Inoltre andrebbero presi in considerazione anche i recenti interventi normativi conseguenti all'emergenza CORONAVIRUS e andrebbe evitato di snaturare il significato “di transazione”, che, come noto, presuppone sempre l'accordo tra le parti con reciproca soddisfazione.

Va inoltre evidenziato che nel DDL si attua una forma di sperequazione tra la posizione dello Stato e quella dei privati. Infatti il riferimento che si fa all'equivalenza tra valore di bilancio e valore massimo per il quale si potrebbe addivenire ad una transazione non ci pare congruo.

In questo caso ci appare più giustificato il parametro utilizzato dalla proposta di DDL di Fratelli d'Italia (valore nominale + 20 %).

Per quanto riguarda il DDL A.S. 1287 (Misure in materia di tutela della proprietà immobiliare sottoposta a procedura esecutiva) ci pare importante far notare subito che ci sembra venga compromessa la libertà contrattuale in maniera eclatante, infatti viene previsto l'obbligo per l'Istituto bancario di presentare un piano di ristrutturazione al debitore e non di accettare una proposta transattiva da parte del debitore. Inoltre si fissa addirittura l'importo che il debitore dovrà corrispondere, lasciando sempre alla banca la valutazione della reale situazione di sopraindebitamento. Come potrebbe la banca sapere quale sia la situazione del singolo debitore? Non ci sembra che un istituto di credito abbia questa possibilità. Questa valutazione lasciata in maniera insindacabile alla banca potrebbero oltretutto procurare eventuali successivi contenziosi. Inoltre riconoscere la facoltà di acquistare l'immobile al 50 % del prezzo di vendita alla prima asta dell'immobile ci sembra un parametro alquanto arbitrario. Piuttosto si ribadisce ancora una volta di prevedere un diritto di prelazione per il debitore e quindi si condivide quanto proposto dai firmatari di questo DDL.

In linea generale FEDERPROPRIETÀ invita gli Onorevoli commissari ad andare oltre il fenomeno contingente a ad esaminarne le sue cause remote, che possono essere individuate, in particolare, nei tempi eccessivamente lunghi delle procedure di recupero del credito. FEDERPROPRIETÀ ha a cuore la sorte dei piccoli proprietari di immobili, per cui intende garantire l'effettiva tutela del diritto alla proprietà, creando condizioni favorevoli anche ad investimenti esteri e facilitando quindi la crescita del mercato. Per questo richiama l'attenzione della Commissione proprio sotto questo aspetto dello stato della giustizia nel nostro Paese perché la vendita di un bene pignorato in tempi rapidi e a prezzo giusto in fondo avvantaggia lo stesso debitore che ricavando una somma maggiore di fatto realizza più facilmente la propria sdebitazione ricavandone eventualmente anche un residuo per se stesso.

Ci piace rilevare che tutte le proposte di legge sottolineano questo aspetto della lentezza delle procedure di recupero giudiziale dei crediti del nostro Paese per le quali in media sono necessari tre anni nel primo grado di giudizio, 7 anni per chiudere una procedura fallimentare.

FEDERPROPRIETÀ inoltre suggerisce di affrontare il fenomeno nella sua globalità, ricorrendo anche a specifiche misure di intervento come la sospensione del pagamento delle rate dei mutui nei casi di morte, gravi infortuni, perdita del posto di lavoro; come rifinanziare adeguatamente il fondo di solidarietà dei mutui per l'acquisto della prima casa.

Molti di questi provvedimenti già sono in essere ed andrebbero adeguatamente rifinanziati così come si è iniziato a fare con il fondo di solidarietà che è partito nel 2010 a seguito dell'accordo sottoscritto con i consumatori e così come accaduto per i mutui sugli immobili ad uso abitativo e commerciale distrutti a seguito di calamità naturali. Avrebbero poi resi strutturali gli interventi posti in essere a seguito del CORONAVIRUS

Non andrebbero infine escluse altre soluzioni di tipo fiscale che potrebbero facilitare accordi tra debitori e banche.

In conclusione: Che ci siano state delle società specializzate (spesso facenti capo a fondi internazionali) che hanno operato spesso con modalità spregiudicate a fini esclusivamente speculativi è fuori di dubbio; che i tempi utilizzati per il recupero siano stati e siano troppo accelerati, mettendo in tal modo in grande difficoltà il debitore ceduto, è altrettanto vero; che la politica pertanto debba intervenire urgentemente per evitare che esploda una vera e propria bomba sociale è un richiamo forte che FEDERPROPRIETÀ intende fare a tutta la Commissione ed a tutte le forze politiche di maggioranza ed opposizione.

Soprattutto per dare una risposta adeguata a migliaia e migliaia di famiglie e di micro, piccole e medie imprese.

**IL PRESIDENTE NAZIONALE**  
*On. Massimo Anderson*

**IL VICE PRESIDENTE**  
**Responsabile Settore Finanza e Tesoro**  
*Sen. Riccardo Pedrizzi*