

## **PROPOSTE PER LE GESTIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIGURDANTI LE AZIENDE AGRICOLE**

Per valutare la natura e la reale entità delle passività delle aziende agricole situate nel territorio della Regione bisogna partire dalle peculiarità dei crediti agrari.

Negli anni '80 gli agricoltori accedevano al credito agrario per i miglioramenti e per la conduzione delle aziende (*prestiti agrari di miglioramento e di esercizio*). Disponevano di "carta" aziendale nella quale venivano man mano annotati gli importi erogati.

Con il susseguirsi di calamità naturali gli agricoltori non sono più stati in condizione di restituire detti *prestiti agrari*, e hanno dunque fatto ricorso al consolidamento delle passività.

Il consolidamento delle passività è un meccanismo perverso e fortemente alterato, che ha prodotto, nel tempo, più danni che benefici.

Le passività del singolo agricoltore venivano infatti rendicontate dalle banche (tipico rendiconto di natura unilaterale) e l'agricoltore veniva costretto a dichiararsi debitore di cifre delle quali aveva ormai letteralmente perso il conto: in sede di stipula gli venivano presentate decine e decine di cambiali, che sarebbero poi state accuratamente compilate da solerti funzionari bancari.

Il denaro, oggetto di rendicontazione e del mutuo, non veniva poi erogato all'agricoltore, ma trattenuto dalla banca, appunto, per consolidare passività pregresse: ovvio che in tali cifre venivano fatti passare *inosservati* interessi, su interessi, su interessi. Dunque la Banca consolidava una passività, rimodulava le rate da pagare, incassava gli interessi dalle Regioni ed il debito poteva così continuare a crescere all'infinito.

Nessuno ha mai voluto indagare su tali procedure, ma forse è giunto il momento di fare chiarezza sull'enorme quantità di denaro erogato in favore degli istituti di credito a titolo di concorso negli interessi.

Emergeranno con chiara evidenza le cifre pagate in favore delle Banche per ciascun singolo agricoltore e si comprenderà a quel punto che, se oltre agli interessi già incassati, hanno riscosso e/o continuano a pretendere dagli agricoltori interessi di mora a tassi usurari e/o avranno e/o continuano ad attivare procedura esecutive per somme di gran lunga superiori a quanto effettivamente erogato.

Tale indagine potrebbe avere sorprendenti riscontri non solo in campo civilistico, ma anche in ambito strettamente penalistico.

Il secondo ulteriore suggerimento operativo è quello di abbandonare l'idea e la convinzione, psicologicamente

frustante, di un irreversibile stato di sovraindebitamento dell'agricoltore.

Se le cifre non sono chiare, non può in alcun modo sostenersi che l'imprenditore agricolo non sia più in grado di far fronte ai suoi debiti. Nelle procedure esecutive immobiliari si potrebbe prevedere una fase anticipata di accertamento dei debiti, facendo presentare conteggi aggiornati **a tassi legali**. Negli anni '80 e '90 i pignoramenti erano senza controllo. Ancora oggi si pignorano indistintamente tutti i beni di un soggetto e non gli si lascia la possibilità di far fronte alle difficoltà. I giudici delle esecuzioni dovrebbero prestare più attenzione alle richieste di riduzione dei pignoramenti ed a quelle di accertamento del debito.

E' opportuno, poi, che le Istituzioni tutte, ciascuna per quanto di propria competenza, ruoli e poteri preso atto della dimensione, della rilevanza socio-economica, ma soprattutto della specificità e particolarità delle sofferenze delle aziende agricole, maggiormente evidenziate dalla crisi finanziaria e reale aggravatasi dal 2008 ad oggi, applichino tutti quegli ulteriori strumenti normativi, amministrativi che consentano, non solo di far evolvere in positivo ed in modo efficace le azioni esecutive attualmente pendenti presso i Tribunali, ma anche di recuperare e di riportare *in bonis* gli agricoltori, che sono i protagonisti del sistema produttivo agricolo e che non si vogliono sottrarre

alle loro responsabilità, ma vogliono onorare i debiti nella giusta misura.

Il punto è che la pretesa creditizia azionata in via giudiziaria dagli Istituti di credito ha stretto le singole aziende agricole finanziate in una morsa "usuraia" per la quale a fronte di un debito di 100, in sede giudiziaria, viene vantato un credito sette volte superiore .

***La legislazione vigente prevede forme di tutele delle proprietà contadina e segnatamente l'art. 8 della legge 590/1965 prevede il diritto di prelazione agricola nelle ipotesi di vendita dei terreni.***

***Bisognerebbe estendere il diritto di prelazione anche alle vendite giudiziarie per i soli diretti coltivatori eseguiti, il che comporterebbe il ritorno in bonis delle aziende con drastica e rilevante riduzione del contenzioso esecutivo immobiliare. Ed estendere il diritto di prelazione degli eseguiti immobiliari anche per le cessioni di credito tra istituti di credito e/o tra queste e finanziarie.***

***Spesso, per ragioni di natura finanziaria - fiscale gli Istituti di Credito eseguitanti operano cessioni dei crediti a favore di altre banche o di società finanziarie (queste ultime, costituite dal nulla e con capitale irrisorio specie se trattasi di s.r.l.)***

In questi casi , il credito vantato nei confronti di un coltivatore (e per il quale v'è una procedura esecutiva immobiliare aperta) **viene ceduto ( svenduto) al 10%,20% o 30% ad una finanziaria che continua nella sua opera persecutrice con l'obiettivo di recuperare l'intero ( il 100%) credito.**

Ovviamente una tale proposta di prelazione (al fine anche di operare uno smaltimento delle procedure esecutive immobiliari in corso) dovrebbe operare **retroattivamente** ed essere estese alle procedure esecutive immobiliari attualmente in corso.

**Allo stesso modo bisogna rendere impignorabili da parte dei creditori tutti, compreso lo Stato e comunque tutti gli enti pubblici e/o che svolgono servizio pubblico ( Equitalia Sud Spa, Soget Spa ecc,) e terzi in genere le somme erogate agli agricoltori a titolo di aiuti e/o provvidenze (derivanti con Fondi Comunitari che con fondi statali) , ovvero a titolo di calamità e/o avversità atmosferiche di natura contributiva giusta disciplina del Fondo di solidarietà nazionale codificata nella legge 185/92 art.3 comma 2 lettera C, e comunque di tutte le somme che favoriscono il sostentamento e/o sopravvivenza, crescita e miglioramento delle aziende.**

E ciò sul presupposto che la disciplina vigente prevede la impignorabilità delle somme soltanto da parte dello Stato ma non da parte dei soggetti terzi.

**E' opportuno intervenire anche nella disciplina delle esecuzioni prevedendo l'obbligo giuridico** degli enti di riscossione di notificare le cartelle esattoriali ai contribuenti morosi, prima di intervenire nelle procedure esecutive pendenti, onde consentire eventuali opposizioni e/o controlli sulle cartelle medesime.

Accade infatti che gli Enti di riscossione si inseriscono in tutti i fascicoli delle procedure esecutive immobiliari mediante produzioni di cartelle per lo più non conosciute al debitore esecutato, perché molto spesso risalenti negli anni, e quindi prescritte e non più esigibili.

Si impone un intervento legislativo che imponga agli Enti di riscossione, prima di inserirsi nelle procedure esecutive di rendere certo il proprio credito attraverso apposite notifiche all'esecutato.

***Il diritto di prelazione da parte dei coltivatori indebitati*** andrebbe applicato anche per le cessioni e/o cartolarizzazione e ristrutturazione ***dei crediti INPS.***

E ciò sul presupposto che le varie cartolarizzazioni e/o ristrutturazioni che si sono succedute nel tempo si sono dimostrate del tutto inadeguate e fallimentari per una positiva definizione delle partite debitorie, per l'impossibilità

da parte delle aziende di potervi accedere per il rifiuto di accesso al credito da parte degli Istituti bancari a causa dei vincoli di pignoramento e/o ipotetiche giudiziarie iscritte sui beni immobili.

**Al fine di rendere praticabile l'attuazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti INPS, è indispensabile escludere d'ufficio dalla massa debitoria i crediti prescritti e praticare per i crediti esigibili le stesse condizioni accordate alla S.C.C.I..**

Chiediamo quindi che il Governo si attivi in tal senso, onde rendere concreto e praticabile **il procedimento di composizione della crisi da sovra- indebitamento**, laddove i **debitori sono stati considerati e/o equiparati dal legislatore con L. 3/2012 alla stregua delle vittime dell'usura dell' estorsione**, come si legge nel titolo di detta legge: **disposizioni in materia di usura e di estorsione.**

**Indi un plauso allo Stato per aver operato un simile riconoscimento in favore degli operatori economici non fallibili come gli agricoltori ma coerenza vuole che agli stessi vadano estese le misure e/o provvidenze e/o benefici riservarti alle vittime dell'usura e delle estorsioni di cui alle leggi 108/96 e 44/99, come indennizzi a fondo perduto, mutui agevolati con garanzia della CO.FI.DI. ecc.**

E' altresì auspicabile in alternativa la creazione di un organismo di garanzia (potrebbe anche essere l' ISMEA) per la concessione mutui e/o prestiti da praticarsi in favore della aziende agricole in crisi.

Bisogna rendere anche operativi nelle esecuzioni immobiliari i principi relativi alla indivisibilità dei fondi, sistematicamente violati, come sancito da:

**1)D.Lgs. N.228/2001** e della **Lg 57/2001** art.7 in materia di indivisibilità dei fondi;

**2) art.577 c.p.c.** che prevede come: *"la divisione in lotti non può essere disposta se l'immobile costituisce un'unità colturale o se il frazionamento ne potrebbe impedire la razionale coltivazione"*.

**3) art.846 c.c.** in materia di riordinamento della proprietà rurale e/o indivisibilità dei fondi per rispetto della *"minima unità colturale"*; l'articolo così scrive: *"Nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni e nelle assegnazioni **a qualunque titolo**, aventi per oggetto terreni destinati a coltura o suscettibili di coltura, ....non deve farsi luogo a frazionamenti che non rispettino la minima unità colturale. S'intende per minima unità colturale la estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola ..."*;

Ci pare giusto ed equo inoltre estendere alla procedura esecutiva immobiliare **il divieto per i coltivatori diretti**



**della maturazione di interessi sul credito** (alla data del perfezionamento dello stesso) così come avviene per il Fallimento, atteso le procedure benché diverse, sono disciplinate dagli stessi articoli del codice civile processuale per la vendita immobiliare.

In ultimo ma non ultimo riteniamo che si debba estendere ella aste giudiziarie la disciplina **dell'antimafia e dell'antiriciclaggio.**

E appurato che il sistema delle aste costituisce il binario privilegiato per veicolare il grande flusso del denaro sporco, proveniente da attività illecite, non operando nel sistema alcun filtro e/o controllo sulla reale identità dell'aggiudicatario dei beni venduti all'asta e sul possesso e/o provenienza del denaro.

Una gran parte degli aggiudicatari reali e/o finali delle aste giudiziarie è costituita da malavitosi, che, per interposte persone, utilizzano le aste per pulire e/o riciclare il denaro sporco.

Il sistema prevede che tra cauzione e oneri, per partecipare a un'asta, bisogna disporre di denaro contante: il dieci per cento subito, il saldo dall'aggiudicazione con assegni circolari in un periodo che va fino a novanta giorni. Tempi troppo stretti se si considerano quelli medi per ottenere un mutuo. All'acquisto si arriva con assegni circolari emessi dagli istituti bancari. E qui la possibile falla: "Il sistema dei controlli è

assolutamente inesistente. A partire dalla provenienza dei soldi che arrivano a costituire il capitale di acquisto. Basta munirsi di assegni circolari, che possono essere richiesti ed ottenuti da chiunque e non necessariamente dall'aggiudicatario, richiedendosi solamente che l'assegno sia intestato al Giudice dell'esecuzione del Tribunale, e trovarsi in mano soldi puliti con i quali comprare all'asta un bene che rientra nel circuito legale. Nessuno va a controllare come si sia costituito quel capitale: se provenga da un mutuo, da risparmi o dalla massiccia immissione di contante ripulito in banca". La lavanderia ha così il bollo del giudice.

E' necessario che il Giudice delle esecuzioni accerti la provenienza del denaro e i reali beneficiari delle aggiudicazioni e ciò per evitare che la giustizia diventi ( o rimanga) complice inconsapevole della malavita e del malaffare.

E ciò potrebbe essere ovviato estendendo ai procedimenti delle vendite giudiziarie l'applicazione della L. 231/2007 ( antiriciclaggio) della legge 31 maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni (articolo 1 c. 1 decreto 16/12/1997 n. 486 - art. 4 del decreto legislativo 8 agosto 1994, n. 490 e L. 17.01. 1994, N. 47 ( contro i tentativi di infiltrazioni mafiose).

Auspichiamo una rapido positivo accoglimento delle istanze, attraverso l'adozione di strumenti legislativi celeri, come il

decreto legge, che vanno da subito ad incidere su una situazione che rischia di sfuggire di mano.

**In ogni caso, nelle more è auspicabile è una sospensione delle esecuzioni** per almeno 360 gg.