

Abi e Confindustria siglano l'accordo per il credito e la valorizzazione delle nuove figure di garanzia

Con Decreto Legge 3 maggio 2016, n. 59, convertito in Legge 30 giugno 2016, n. 119, il Legislatore ha introdotto nel nostro ordinamento due nuove figure di garanzia, il “Pegno mobiliare non possessorio”, e il “Finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato”, di cui all’art. 48-*bis* del T.u.b.

Al fine di agevolare l’accesso al credito da parte delle imprese e favorire l’utilizzo di tale normativa, l’Associazione Bancaria Italiana (“ABI”) e Confindustria hanno siglato il 12 febbraio 2018 un accordo volto a promuovere finanziamenti alle imprese garantiti dal trasferimento, sospensivamente condizionato, di un bene immobile o da pegno mobiliare non possessorio.

In merito ai finanziamenti alle imprese garantiti dai trasferimenti di cui all’art. 48-*bis* T.u.b., è precisato che i contraenti potranno, nell’ambito dei singoli contratti, tener conto degli approfondimenti svolti dal Consiglio Nazionale del Notariato nello studio realizzato sul tema¹, al fine di assicurare:

- la possibilità per ciascuno dei contraenti di interrompere unilateralmente l’esecuzione della clausola, nel caso in cui la stima del valore dell’immobile si discosti, per eccesso o per difetto, da una soglia predeterminata dai contraenti;
- la possibilità, nel caso in cui emerga una stima dell’immobile superiore all’ammontare del debito residuo, di procedere alla vendita dello stesso con l’ausilio di un soggetto specializzato, individuato in base alle pattuizioni contrattuali; fermo restando che, nelle more della vendita, non decoreranno interessi moratori e non matureranno ulteriori oneri a carico dell’impresa;
- l’integrale estinzione del debito dell’impresa, nel caso di attivazione della clausola e dunque, di trasferimento della proprietà dell’immobile in capo alla banca.

Inoltre, l’accordo precisa gli eventuali effetti benefici che dovranno essere riconosciuti alle imprese a seguito dell’introduzione di una siffatta clausola di garanzia all’interno dei contratti di finanziamento nuovi o già in essere:

- (i) con riferimento ai nuovi contratti di finanziamento, la previsione di tale forma di garanzia dovrebbe influire favorevolmente sulle condizioni applicate nei confronti dell’impresa debitrice, quali: l’ammontare del finanziamento, la durata (con possibilità di giungere fino a trenta anni, in relazione al singolo immobile), nonché la riduzione del costo dello stesso;

¹ Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 1-2017/C, “Recenti riforme in tema di garanzie del credito bancario”.

- (ii) con riferimento ai contratti di finanziamento in essere, l'introduzione di tale clausola dovrebbe invece incidere prevalentemente sull'aumento della durata del finanziamento.

È infine previsto che banche ed imprese istituiscano appositi gruppi di lavoro, al fine di promuovere linee guida per incrementare la piena operatività delle nuove forme di garanzia.

DISCLAIMER

Il presente comunicato è divulgato a scopo conoscitivo per promuovere il valore dell'informazione giuridica. Non costituisce un parere e non può essere utilizzato come sostitutivo di una consulenza, né per sopperire all'assenza di assistenza legale specifica.