



DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori ANCOROTTI, CAMPIONE, SPINELLI, FALLUCCHI,
IANNONE, PETRENGA, SIGISMONDI, COSENZA, RAPANI, FAROLFI,
ORSOMARSO e RUSSO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 17 APRILE 2023

Disposizioni volte ad agevolare il recupero dei crediti deteriorati con
garanzia immobiliare

ONOREVOLI SENATORI. - Il disegno di legge disciplina i prestiti non performanti, espressi dalla locuzione inglese « *Non Performing Loans* (NPL) », traducibile come crediti deteriorati, con i quali si indicano i crediti la cui riscossione è diventata incerta da parte delle banche.

Come è noto, il deterioramento della qualità del credito delle banche è una delle principali cause di fragilità del sistema finanziario, conducendo generalmente alla crisi dello stesso e il cui costo pagano poi - di fatto - tutti i cittadini. Una banca, infatti, può essere considerata solida se solidi sono i suoi crediti e, sebbene gli NPL possano essere considerati un elemento fisiologico di una banca, è necessario che siano ridotti al minimo, perché, se superano un certo livello, la banca subirà delle conseguenze che influenzeranno la sua redditività ed il suo patrimonio di vigilanza, vale a dire la quantità di capitale che ogni banca deve detenere per soddisfare i requisiti di vigilanza prudenziale previsti dalla normativa di Basilea 2. La diretta conseguenza sarà una minor disponibilità di capitale da poter impiegare per la concessione di ulteriori prestiti, fenomeno che ha particolarmente colpito il sistema sociale e produttivo italiano in questi dieci anni di crisi.

Le banche italiane sono storicamente in stretto collegamento con l'andamento dell'impresa italiana, soprattutto le piccole e medie imprese (PMI). A tal proposito, infatti, è evidente come il crollo delle PMI abbia coinciso con un aumento delle esposizioni deteriorate delle banche, proprio perché le imprese italiane o sono in stato di insolvenza o non riescono ad onorare i debiti a causa delle avverse difficoltà economiche.

Tutto ciò, ovviamente, ha dei riflessi sulle famiglie italiane, anch'esse in difficoltà nel pagare mutui e prestiti bancari.

Pertanto, al fine di consentire un'importante diminuzione del volume degli NPL e di migliorare le condizioni economiche in cui versano le famiglie e le PMI italiane, il presente disegno di legge, dopo aver individuato - all'articolo 1 - la nozione di credito deteriorato, di fondo immobiliare e di valore netto contabile, all'articolo 2 definisce i soggetti che opereranno allo scopo di conseguire la finalità predetta e la forma dell'accordo che deve essere concluso per il raggiungimento della stessa. L'articolo 2 prevede, infatti, un nuovo meccanismo per la soluzione e il trattamento degli NPL ovvero delle inadempienze probabili con garanzia immobiliare o *leasing* immobiliari: si tratta di un'operazione negoziale trilaterale, conclusa tra i creditori, i debitori dei crediti deteriorati e i fondi immobiliari. Tramite l'operazione, un fondo immobiliare terzo compra dal proprietario, nonché debitore, l'immobile posto a garanzia del credito deteriorato.

Come evidenziato dall'articolo 4, l'acquisto libera integralmente il debitore dai suoi gravami verso il soggetto creditore.

L'articolo 3, oltre ad individuare i valori a cui deve essere parametrato il prezzo di vendita dell'immobile posto a garanzia del credito deteriorato e le agevolazioni fiscali a favore dei fondi immobiliari, riconosce la possibilità di concedere in locazione - salva diversa volontà dell'*ex* debitore - l'immobile oggetto dell'operazione per 10 anni all'*ex* proprietario ad un canone annuo non superiore al 5 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile; l'*ex* debitore che decide

di prendere in locazione l'immobile riceve dal fondo un'opzione per il riacquisto dell'immobile della durata di 10 anni ad un valore prestabilito.

L'articolo 5 riconosce l'obbligo per il creditore, una volta intervenuta l'estinzione del credito deteriorato, di provvedere tempestivamente alla realizzazione delle opportune

rettifiche segnaletiche presso la Centrale dei rischi della Banca d'Italia, i sistemi privati di informazioni creditizie e la Centrale di allarme interbancaria della Banca d'Italia.

Infine, l'articolo 6 stabilisce le sanzioni da irrogare in caso di inosservanza delle disposizioni del presente disegno di legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Definizione)

1. Ai fini della presente legge, si intendono per:

a) « crediti in sofferenza » ed « inadempienze probabili »: i crediti garantiti da ipoteca iscritta su beni immobili ovvero derivanti da contratti di locazione finanziaria relativi a beni immobili, classificati come sofferenze o inadempienze probabili secondo le vigenti disposizioni della Banca d'Italia e del regolamento di esecuzione (UE) 2015/227 della Commissione, del 9 gennaio 2015, cosiddetti « crediti deteriorati », ovvero erogati o altrimenti vantati in qualità di cessionari da banche e intermediari finanziari iscritti nell'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, ovvero acquistati da società titolari di licenza di recupero stragiudiziale dei crediti ai sensi dell'articolo 115 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, e da società veicolo di appoggio (*SPV-Special Purpose Vehicles*) costituite ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, di seguito denominati « creditori »;

b) « fondo immobiliare »: il fondo di investimento alternativo (FIA) immobiliare di tipo chiuso e riservato, avente sede in Italia, disciplinato dal testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, costituito da intermediari specializzati e vigilati ai sensi del citato testo unico. Ai fini della presente legge, la

partecipazione al fondo immobiliare è riservata esclusivamente agli investitori professionali e alle categorie di investitori individuate dal regolamento previsto dall'articolo 39 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;

c) « valore netto contabile (*net book value*) »: il valore contabile del credito nominale, al netto delle svalutazioni e rettifiche effettuate, applicando il principio contabile dell'*International Financial Reporting Standard* 9 (IFRS 9), le disposizioni della Banca centrale europea, le linee guida dell'Autorità bancaria europea (ABE), cosiddette « linee guida EBA », e le disposizioni di vigilanza della Banca d'Italia.

Art. 2.

(Soggetti e forma degli accordi)

1. Al fine di rendere più efficiente ed efficace la gestione dei crediti deteriorati, i creditori possono far ricorso all'intervento di fondi immobiliari.

2. I fondi immobiliari, autonomamente o su richiesta dei creditori o dei debitori, possono formulare una proposta di acquisto degli immobili posti a garanzia dei crediti deteriorati affinché il relativo prezzo di vendita sia destinato al pagamento di tali esposizioni, di seguito denominata « operazione ». La proposta ricevuta dal fondo immobiliare da parte del creditore o debitore non interrompe le azioni esecutive in corso, fino ad accordo raggiunto tra le parti.

3. Gli accordi tra i creditori, i debitori dei crediti deteriorati e i fondi immobiliari necessari alla conclusione dell'operazione sono negoziati secondo buona fede e stipulati con la mediazione civile o con atto pubblico.

Art. 3.

(Agevolazioni fiscali in favore dei fondi immobiliari e requisiti per la loro fruizione)

1. Al fondo immobiliare che partecipa all'operazione sono concesse le agevolazioni

fiscali previste dal comma 2 purché il regolamento di gestione e l'accordo conclusivo dell'operazione prevedano e soddisfino le seguenti condizioni:

a) il prezzo di vendita dell'immobile posto a garanzia del credito deteriorato non sia superiore, alternativamente, a uno dei seguenti valori:

1) al valore contabile netto di iscrizione del credito deteriorato nel bilancio del creditore, aumentato delle sole spese connesse alla realizzazione dell'operazione;

2) al prezzo di cessione del credito, ove il credito deteriorato sia stato acquistato dal creditore in virtù di un contratto di cessione di crediti, o se maggiore, il valore di iscrizione dello stesso nel bilancio del cessionario, aumentato delle sole spese connesse alla realizzazione dell'operazione;

3) al valore di vendita in sede d'asta dell'immobile determinato sulla base di una relazione di stima predisposta in data non anteriore a novanta giorni rispetto alla data di stipulazione dell'accordo da un esperto indipendente in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 16 del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 5 marzo 2015, n. 30, e nominato congiuntamente dal creditore e dal fondo immobiliare. Tale valutazione è, altresì, conforme alle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'Associazione bancaria italiana (ABI) in sede di realizzo tramite procedura esecutiva ed è aumentata delle sole spese connesse alla realizzazione dell'operazione;

4) al valore indicato nella stima disposta dal giudice e dal consulente tecnico d'ufficio (CTU) nell'ambito del procedimento esecutivo ovvero alla base d'asta dell'incanto che si sarebbe dovuto tenere in una data immediatamente successiva a quella dell'accordo;

b) il prezzo di vendita sia destinato al pagamento dei creditori del debitore nel ri-

spetto della gerarchia dei creditori e delle norme vigenti in materia di cause legittime di prelazione;

c) il valore massimo del *net book value* del credito deteriorato, di cui l'immobile rappresenta la garanzia collaterale, sia di euro 500.000 quando il debitore è una persona fisica e di euro 5.000.000 quando il debitore è una persona giuridica;

d) l'accordo e il regolamento del fondo immobiliare prevedano l'assunzione dell'obbligo da parte del fondo immobiliare di locare l'immobile al medesimo debitore per un periodo non inferiore a dieci anni, a fronte del pagamento di un canone di locazione, definito su base annua, non superiore al 5 per cento del prezzo di vendita. Il debitore ha la facoltà di comunicare al fondo immobiliare il mancato interesse alla locazione dell'immobile oggetto dell'operazione;

e) l'accordo e il regolamento del fondo immobiliare prevedano la facoltà per il debitore, nel periodo decennale di cui alla lettera d), di riacquistare in qualsiasi momento l'immobile versando un corrispettivo pari al prezzo di vendita maggiorato del 10 per cento, fermo restando che il valore di riacquisto dell'immobile così determinato resti invariato per l'intero periodo;

f) la commissione di gestione applicata dal fondo immobiliare sia inferiore all'1 per cento del patrimonio netto dello stesso;

g) l'accordo ed il regolamento del fondo immobiliare prevedano il divieto, per il fondo immobiliare, di alienare o di locare l'immobile a terzi fino a quando il debitore originario corrisponda regolarmente il canone di locazione stabilito ai sensi della lettera d);

h) l'accordo ed il regolamento del fondo immobiliare ed il contratto di locazione stipulato ai sensi della lettera d) prevedano la facoltà per il fondo immobiliare di risolvere il contratto di locazione in caso

di mancato pagamento di complessivi tre canoni di locazione consecutivi entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuno di essi;

i) l'accordo ed il regolamento del fondo immobiliare prevedano, in caso di mancato esercizio da parte del debitore del diritto di riacquisto entro il termine del periodo decennale di locazione, la facoltà per il fondo immobiliare di vendere o di locare a terzi l'immobile a condizioni di mercato e, in ogni caso, senza l'osservanza delle condizioni previste dal presente articolo;

i) l'accordo ed il regolamento del fondo immobiliare ed il contratto di locazione stipulato ai sensi della lettera *d)* prevedano il divieto, per il debitore originario, di sublocare a terzi l'immobile, pena la risoluzione del contratto di locazione.

2. Al fondo immobiliare che rispetta le condizioni di cui al comma 1 spettano le seguenti agevolazioni fiscali:

a) fermo restando il regime fiscale che si applica ai fondi immobiliari in via generale, le imposte indirette a carico del fondo immobiliare medesimo, fino a quando è proprietario dell'immobile, sono le medesime che si applicherebbero al debitore e proprietario originario dell'immobile oggetto dell'operazione;

b) gli accordi transattivi definiti nel contesto delle operazioni sono esenti da imposte di bollo e di registro;

c) i redditi prodotti dalla detenzione delle quote dei fondi immobiliari, anche se cedute a soggetti diversi dagli originari partecipanti, sono esenti dall'imposta sul reddito fino alla data di scadenza dei fondi immobiliari;

d) la cancellazione delle ipoteche iscritte sugli immobili di cui al presente articolo è esente da tassazione e i relativi oneri, per la parte residua, concorrono alla quantificazione del prezzo di vendita del-

l'immobile al fondo immobiliare ai sensi del comma 1. Tali condizioni si applicano anche nel caso di acquisto dell'immobile da parte del fondo immobiliare in sede di asta o di proposta di acquisto in una procedura concorsuale, previo accordo preventivo con il debitore.

3. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite le modalità di attuazione delle disposizioni dei commi 1 e 2.

Art. 4.

(Effetti contabili per il debitore e per il creditore)

1. Il creditore, a seguito dell'avvenuto pagamento da parte del fondo immobiliare del prezzo di vendita dell'immobile posto a garanzia del credito deteriorato, come determinato dall'articolo 3, comma 1, lettera *a*), comunica senza indugio al debitore, a mezzo di posta elettronica certificata (PEC) o a mezzo lettera raccomandata, l'intervenuta estinzione del credito deteriorato oggetto dell'operazione. L'estinzione non opera in relazione:

a) agli eventuali ulteriori crediti, diversi dai crediti deteriorati oggetto dell'operazione, vantati dal creditore nei confronti del relativo debitore;

b) alle garanzie reali o personali che assistono tali eventuali e ulteriori crediti.

2. La comunicazione di estinzione inviata dal creditore è documento valido per il debitore ai fini della cancellazione dal proprio bilancio della passività relativa al credito deteriorato oggetto dell'operazione. La sopravvenienza attiva nel bilancio dell'impresa è soggetta a un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, nella misura dello 0,5 per

cento dell'importo del debito cancellato dal bilancio dell'impresa.

3. Il creditore che subisce perdite sul credito netto, come risultante dalle scritture contabili alla data dell'ultima registrazione, rispetto al prezzo di vendita dell'immobile posto a garanzia del credito deteriorato, come determinato dall'articolo 3, comma 1, lettera *a*), può utilizzare tali perdite come credito di imposta suddiviso nei successivi 5 anni d'imposta.

4. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite le modalità di attuazione del presente articolo.

Art. 5.

(Effetti)

1. L'intervenuta estinzione del credito deteriorato oggetto dell'operazione comporta l'obbligo per il creditore di provvedere tempestivamente, nel rispetto della normativa vigente in materia, alle opportune rettifiche segnalatiche presso la Centrale dei rischi della Banca d'Italia, i sistemi privati di informazioni creditizie e la Centrale di allarme interbancaria della Banca d'Italia, sostenendone tutti gli oneri. Tali rettifiche devono essere eseguite entro sessanta giorni dall'invio della comunicazione di estinzione di cui all'articolo 4, comma 1, salva la conservazione di una mera annotazione contabile separata.

2. Con provvedimento della Banca d'Italia, da adottare entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite le modalità di attuazione del comma 1.

Art. 6.

(Norme sanzionatorie e adeguamento della normativa settoriale)

1. In caso di inosservanza da parte dei creditori delle disposizioni della presente

legge, agli stessi si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 20.000 euro a 500.000 euro. Detta sanzione è irrogata dalla Banca d'Italia secondo i criteri e le modalità stabiliti con provvedimento della medesima, da adottare entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Entro il termine di cui al comma 1, la Banca d'Italia:

a) adegua alle disposizioni della presente legge il regolamento sulla gestione collettiva del risparmio adottato ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;

b) definisce con apposito provvedimento le norme di condotta alle quali devono attenersi i creditori e i fondi immobiliari nelle negoziazioni con il debitore e gli schemi essenziali degli accordi.

3. Con il provvedimento di cui alla lettera b) del comma 2, la Banca d'Italia determina anche le particolari previsioni contrattuali che le parti debbono includere negli accordi affinché questi ultimi non ricadano nell'ambito di applicazione del divieto di patti commissori previsto dagli articoli 1963 e 2744 del codice civile, prevedendo altresì che il regolamento del fondo rispetti le previsioni di cui al principio contabile IFRS 10 in materia di controllo di fatto, della disciplina sulle parti correlate nonché in materia di conflitti di interesse.

€ 1,00