Senato della Repubblica

XVIII LEGISLATURA

N. 1287

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori LANNUTTI, PESCO, DI NICOLA, MORRA, SILERI, LANZI, ACCOTO, LEONE, TRENTACOSTE, GIANNUZZI, CASTELLONE, CORBETTA, DONNO, PIRRO, NATURALE, ROMANO, PUGLIA, Giuseppe PISANI, PRESUTTO, MATRISCIANO, FENU, CROATTI, LOMUTI, SANTILLO, AIROLA, ANGRISANI, GAUDIANO, DELL'OLIO, CASTALDI, MAUTONE, DRAGO, GUIDOLIN, FERRARA, Marco PELLEGRINI, VACCARO, RICCIARDI, DI MARZIO, ROMAGNOLI, DI GIROLAMO, ABATE e CORRADO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 14 MAGGIO 2019

Misure in materia di tutela della proprietà immobiliare sottoposta a procedura esecutiva

TIPOGRAFIA DEL SENATO

ONOREVOLI SENATORI. – Negli ultimi dieci anni, l'Italia ha vissuto una delle peggiori crisi economiche della sua storia, una fase caratterizzata da una duplice recessione, nel cui contesto un numero significativo di imprese e di famiglie non sono riuscite a rimborsare i prestiti ricevuti, con la conseguenza che tra il 2008 e il 2015 il peso dei crediti deteriorati lordi è triplicato, passando dal 6 per cento al 18 per cento del totale dei prestiti bancari.

A tale rilevante incremento ha contribuito, anche, la particolare lentezza delle procedure di recupero giudiziale dei crediti nel nostro Paese (in media sono necessari 3 anni per risolvere una controversia nel primo grado di giudizio e 7 anni per chiudere una procedura fallimentare): uno studio di Banca d'Italia ha dimostrato che il peso dei crediti deteriorati sarebbe oggi dimezzato se i tempi di recupero dei crediti fossero in Italia pari alla media europea (nel resto del continente ci vuole meno di un anno sia per definire una controversia in primo grado che per chiudere una procedura concorsuale).

Per questo motivo negli ultimi anni il nostro Paese, di pari passo con la normativa dell'Unione europea, sta dando particolare priorità all'attuazione di misure volte a incentivare e favorire la dismissione dei crediti deteriorati.

Tuttavia, il problema dei prestiti non performanti (in inglese, *non performing loans* - NPL) sussiste anche in una fase successiva a quella della vendita, vale a dire nella fase di gestione degli stessi da parte dei soggetti cui sono stati venduti.

Non possiamo, infatti, dimenticare che dietro la massa dei crediti in sofferenza ci sono famiglie, imprese e persone e che il legislatore deve tutelare anche i debitori, soprattutto cercando di prevenire una serie situazioni, talvolta paradossali, ma che purtroppo sempre più spesso tendono a verificarsi, come i casi in cui il debitore tornato solvibile non riesce ad estinguere il proprio debito per questioni burocratiche, oppure quelli in cui il giudice si trova ad estinguere le esecuzioni immobiliari perché chi gestisce i crediti in sofferenza non paga i contributi dovuti.

Il presente disegno di legge ha lo scopo di tutelare il debitore, soggetto che di solito si trova in una condizione di difficoltà economica. In particolare, si vuole andare a proteggere quelle situazioni in cui l'oggetto del credito sia costituito da un prestito immobiliare, quando l'immobile sia l'unico di proprietà del debitore, il quale vi risiede con il proprio nucleo familiare, al fine di scongiurare la perdita del luogo di abitazione.

Si prevede, così, che nel caso in cui il debitore si trovi in una situazione di sovraindebitamento, definita come una condizione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che determina la rilevante difficoltà di adempiere le proprie obbligazioni, la banca, prima di procedere al pignoramento dell'immobile presenti al debitore una procedura di ristrutturazione del debito.

Il piano di ristrutturazione del debito viene comunicato contestualmente alla notifica dell'atto di precetto al debitore. Il predetto piano di ristrutturazione dovrà contenere alcuni requisiti fondamentali quali l'importo da corrispondere (nella misura pari al massimo di 60 per cento del restante credito, se ipotecario, e fino al massimo del 30

per cento se chirografo), il termine entro cui aderire alla proposta e il numero massimo di rate, nonché il termine finale del pagamento.

Il disegno di legge prevede, inoltre, che la banca, nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione, possa sospendere le procedure esecutive immobiliari verso persone fisiche qualora l'immobile presenti alcune caratteristiche: sia l'unico di proprietà del debitore e del proprio nucleo familiare; sia adibito ad uso abitativo e il debitore vi risieda anagraficamente; non sia un'abitazione qualificata come di lusso. Infine, si prevede che il debitore conservi comunque il diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile oggetto della cessione, di cui era titolare prima della procedura esecutiva, nonché la facoltà di acquistare l'immobile corrispondendo un importo pari al 50 per cento del prezzo di vendita.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Finalità e ambito di applicazione)

1. Il presente disegno di legge ha lo scopo di tutelare il debitore che versi in situazione economica di difficoltà.

2. Le disposizioni della presente legge si applicano quando:

a) il debitore abbia sottoscritto un contratto di mutuo bancario;

b) l'oggetto del credito sia costituito da un prestito immobiliare;

c) l'immobile sia situato in Italia;

d) l'immobile sia l'unico di proprietà del debitore e del proprio nucleo familiare, sia adibito ad uso abitativo e il debitore vi risieda anagraficamente;

e) il valore dell'immobile non sia superiore a euro 250.000;

f) il creditore sia una banca o un intermediario finanziario iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e aventi sede legale in Italia.

Art. 2.

(Esperimento della procedura di ristrutturazione del debito)

1. Al fine di porre rimedio alle situazioni di sovraindebitamento, così come definite dall'articolo 6, comma 2, della legge 27 gennaio 2012, n. 3, le banche e gli intermediari finanziari, prima di procedere al pigno-

ramento dell'immobile, verificano il previo esperimento della procedura di ristrutturazione del debito di cui all'articolo 3.

Art. 3.

(Procedura di ristrutturazione del debito)

1. Le banche e gli intermediari finanziari, quando notificano l'atto di precetto al debitore ai sensi dell'articolo 480 del codice di procedura civile, presentano al medesimo debitore un piano di ristrutturazione del debito.

2. Nell'ambito del piano di cui al comma 1, al debitore è riconosciuta la facoltà di non imputare il pagamento alle spese e agli interessi.

3. Il piano di ristrutturazione contiene:

a) l'importo da corrispondere, in misura pari al massimo del 60 per cento del restante credito, se ipotecario e fino al massimo del 30 per cento se chirografo;

b) il termine entro cui aderire alla proposta del piano presentato dalla banca;

c) il numero massimo di rate e il termine finale del pagamento.

4. Nei casi di tardivo versamento delle relative rate non superiore a cinque giorni, il piano resta ad ogni modo valido e non sono dovuti interessi.

5. Il debitore, entro e non oltre dieci giorni dalla presentazione del piano, comunica alla banca la volontà di aderire al medesimo piano. L'accettazione della proposta contenuta nel piano sospende la procedura esecutiva avente ad oggetto l'immobile.

6. Decorso il termine di cui al comma 5, la banca può procedere al pignoramento.

Art. 4.

(Moratoria per le esecuzioni immobiliari)

1. All'articolo 7, comma 2-*septies*, della legge 30 aprile 1999, n. 130, è aggiunto, in

fine, il seguente periodo: « I medesimi soggetti, nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione realizzate ai sensi della presente legge, sospendono le procedure esecutive immobiliari verso persone fisiche, fino alla data del 1° gennaio 2021, qualora siano soddisfatti i seguenti requisiti:

a) l'immobile oggetto di esecuzione:

1) sia l'unico di proprietà del debitore e del proprio nucleo familiare;

2) sia adibito ad uso abitativo e il debitore vi risieda anagraficamente;

3) non sia un'abitazione qualificata come di lusso ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 218 del 27 agosto 1969;

b) il nucleo familiare del debitore abbia un reddito lordo relativo all'anno 2018 inferiore a 20.000 euro ».

Art. 5.

(Diritto di prelazione del debitore)

1. Nell'ambito della procedura di cartolarizzazione del credito di cui alla legge 30 aprile 1999, n. 130, il debitore conserva il diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile oggetto della cessione di cui era titolare prima della procedura esecutiva.

2. Al debitore è riconosciuta la facoltà di acquistare l'immobile corrispondendo un importo pari al 50 per cento del prezzo di vendita alla prima asta dell'immobile medesimo.

3. Detto immobile non può essere oggetto di ulteriore esecuzione immobiliare da parte dei medesimi creditori presenti nell'esecuzione di cui al comma 1.

Art. 6.

(Disposizioni di attuazione)

1. Con decreto del Ministro della giustizia, sentito il Ministro dell'economia e delle

finanze e l'Associazione bancaria italiana, da adottare entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le modalità attuative delle disposizioni di cui agli articoli 2 e 3.

€ 1,00