

Your World First



CMS Newsletter | Italia

Le novità del c.d. “Decreto sofferenze” (D.L. 59/2016)

New provisions introduced by Law Decree No. 59 of 2016

Le novità del c.d. “Decreto sofferenze” (D.L. 59/2016)

III. Trasferimento al finanziatore di immobili dati a garanzia di mutui in caso di inadempimento del mutuatario e modifiche alle procedure concorsuali

Il decreto legge n. 59 del 3 maggio 2016, oltre all'introduzione del c.d. “pegno mobiliare non possessorio” e all'istituzione di un fondo di solidarietà in favore dei possessori delle obbligazioni subordinate emesse dalle quattro banche italiane recentemente dichiarate insolventi, prevede numerose novità, modificando alcuni aspetti della espropriazione forzata e della disciplina fallimentare, e prevedendo altresì la possibilità che il finanziamento alle imprese sia garantito dal trasferimento di immobili, sospensivamente condizionato all'inadempimento delle obbligazioni da parte del debitore mutuatario.

1. trasferimento al creditore di beni immobili

L'art. 2 del decreto legge introduce il nuovo articolo 48 *bis* al d.lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario), che consente ora alle banche e agli altri soggetti autorizzati a concedere finanziamenti al pubblico di ottenere, in caso di inadempimento, il trasferimento in proprio favore dell'immobile del debitore mutuatario (o del terzo) concesso a garanzia del finanziamento.

Si tratta del cosiddetto “*patto marciano*”, che nel caso di finanziamento garantito da bene immobile, consente che questo passi nella **proprietà del creditore in caso di inadempimento** del mutuatario alle obbligazioni del contratto di finanziamento.

Il patto di trasferimento condizionato può essere stipulato al momento della conclusione del contratto di finanziamento **o anche per i contratti in corso al momento dell'entrata in vigore del decreto legge, per atto notarile, in sede di successiva modifica delle condizioni contrattuali.**

Perché si possa parlare di inadempimento è necessario che il **mancato pagamento si protragga da oltre sei mesi**; nel caso in cui il finanziamento preveda rate mensili di rimborso, il termine di sei mesi decorre dalla scadenza di almeno tre rate rimaste impagate, anche non consecutive, mentre nel caso di finanziamento con rimborso secondo termini di scadenza superiori al periodo mensile, il termine di sei mesi decorre dalla scadenza di una sola rata.

La previsione in parola opera solo nei contratti stipulati con le imprese, e il trasferimento non può essere convenuto per gli immobili che siano adibiti ad abitazione principale del proprietario, del coniuge o dei parenti e affini sino al terzo grado.

Al verificarsi dell'inadempimento contrattuale, il creditore dovrà notificare al debitore (o al terzo proprietario) e agli altri soggetti che hanno iscritto successivamente diritti sul medesimo immobile, una dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto. Trascorsi 60 giorni da tale notifica, è possibile richiedere al presidente del tribunale competente la nomina di un perito per la stima giurata dell'immobile.

Una volta comunicato il valore di stima al debitore (o al terzo) e al creditore, la condizione sospensiva al trasferimento si considera avverata e l'immobile passerà nella proprietà del creditore, che dovrà versare all'imprenditore la eventuale differenza di valore tra il proprio credito e il valore stimato dell'immobile.

Il debitore (o il terzo) potrà proporre opposizione avverso il valore della stima, ma ciò non comporterà la sospensione del trasferimento quanto unicamente l'eventuale diritto a percepire una maggiore differenza in denaro.

Nel caso in cui l'immobile sia già assoggettato a espropriazione immobiliare, il trasferimento potrà ugualmente essere perfezionato in favore del creditore, che dovrà “intervenire” nella procedura versando alla stessa l'eventuale differenza tra il valore di stima del bene e l'ammontare del proprio credito.

1. modifiche in materia fallimentare

Il decreto legge introduce anche lievi modifiche in materia fallimentare, tese prevalentemente alla semplificazione della procedura. Viene infatti previsto dall'art. 6 che l'udienza per l'esame dello stato passivo della società fallita, nonché quella prevista per l'adunanza dei creditori nel caso di concordato preventivo, possa essere tenuta in via telematica, con modalità idonee a salvaguardare il contraddittorio.

Viene inoltre previsto che il curatore, il commissario e il liquidatore giudiziale, per il recupero o la cessione dei crediti, possono utilizzare le banche dati telematiche, secondo quanto già previsto dall'art. 492 bis c.p.c. per i creditori nelle procedure esecutive, per accedere ai dati relativi ai soggetti nei cui confronti la procedura ha ragioni di credito.

Tale facoltà è prevista anche in mancanza di apposito titolo esecutivo.

Per ulteriori informazioni contattare:

Paolo Bonolis
Partner
paolo.bonolis@cms-aacs.com

Gianfabio Florio
Associate
gianfabio.florio@cms-aacs.com

New provisions introduced by Law Decree No. 59 of 2016

III. Transfer to the lender of properties securing loans in case of default by the borrower and amendments to insolvency proceedings rules

Law Decree no. 59 of 3 May 2016, apart from introducing a new type of floating charge, namely “**non-possessory pledge**” and creating a fund for payment of compensation to bondholders of four Italian banks recently declared insolvent, provides certain amendments to enforcement and insolvency procedures and introduces the possibility for the lender to appropriate the property securing a loan in case of continuing default by the borrower.

1. Assignment of properties to the lender

Art. 3 of the Law Decree introduces the new article 48 *bis* to the Legislative Decree no. 385/1993 (Consolidated Banking Act), allowing banks and other entities entitled to grant loans, to obtain, in case of default by the borrower, the appropriation of the property given as security for the loan by the borrower (or a third party security provider).

The appropriation may be agreed for all loans entered into following to the approval of the Law Decree, **and also for existing loans**, by means of specific amendments to be made by notarial deed.

Default of the borrower entitling the appropriation of the property by the lender requires a **default of payment which is continuing for more than six months**; where the loan provides for monthly repayments, the six-months' period runs from the expiry of at least three unpaid installments, even not consecutive; if the installments are due every two months or more, the six-months' period runs as soon as even one single installment remains unpaid.

The provision under discussion may be agreed only for loans granted to companies and not where the property serves as domicile of the owner, his spouse or strict relatives.

Upon breach of contract by the borrower, the lender must notify the latter (or the third party security provider) and other parties holding registered rights over the same property, with a declaration stating the intention to appropriate the property. Following 60 days from such notification, the president of the competent court shall be asked to appoint an expert to estimate the property.

Once the estimate value is communicated to the lender, the borrower (and the third party security provider, if any), the condition precedent to the appropriation is deemed automatically satisfied and the property will pass to the lender, who must pay to the borrower the difference, if any, between its credit and the estimated value of the property.

If the borrower (or the third party security provider) files opposition against the estimated value, the appropriation process **is not suspended** and the borrower could only be entitled to get a higher amount if the opposition is successful.

In the event that the property is subject to an enforcement procedure, the secured lender may in any case obtain the appropriation of the property, by filing an application in the enforcement procedure and paying the difference between the estimated value of the property and the amount of its claim, if any.

1. Amendments to bankruptcy law

The Law Decree provides for also minor amendments to bankruptcy law, basically aiming at simplifying the procedure. The hearing set forth for the examination of the liabilities of the bankrupt company, as well as the hearing for the examination of the composition with creditors plan, may be held through electronic means.

In addition, the receiver and the judicial commissioner and liquidator are now entitled to access public electronic records/data bases in order to identify assets owned by persons/entities owing debts to against the bankruptcy or composition with creditors procedure.

For further information please contact:

Paolo Bonolis
Partner
paolo.bonolis@cms-aacs.com

Gianfabio Florio
Associate
gianfabio.florio@cms-aacs.com

Le opinioni ed informazioni contenute nella presente Newsletter hanno carattere esclusivamente divulgativo. Esse pertanto non possono considerarsi sufficienti ad adottare decisioni operative o l'assunzione di impegni di qualsiasi natura, né rappresentano l'espressione di un parere professionale. La Newsletter è proprietà di CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni.

The views and opinions expressed in CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni's Newsletter are meant to stimulate thought and discussion. They relate to circumstances prevailing at the date of its original publication and may not have been updated to reflect subsequent developments. CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni's Newsletter does not intend to constitute legal or professional advice. CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni's Newsletter is CMS property.

CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni è membro di CMS, organizzazione internazionale di studi legali e tributari indipendenti.

Uffici CMS:

Aberdeen, Algeri, Amburgo, Amsterdam, Anversa, Barcellona, Belgrado, Berlino, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucarest, Budapest, Casablanca, Città del Messico, Colonia, Dubai, Duesseldorf, Edimburgo, Francoforte, Ginevra, Glasgow, Istanbul, Kiev, Lione, Lipsia, Lisbona, Londra, Lubiana, Lussemburgo, Madrid, Milano, Monaco, Mosca, Muscat, Parigi, Pechino, Praga, Podgorica, Rio de Janeiro, Roma, Sarajevo, Shanghai, Siviglia, Sofia, Stoccarda, Strasburgo, Tirana, Utrecht, Varsavia, Vienna, Zagabria e Zurigo.

www.cms-aacs.com

www.cmslegal.com

<http://eguides.cmslegal.com>



Registrati

Se non desiderate ricevere in futuro questa email [Cliccare qui](#)

If you do not wish to receive any future e-mails [Click here](#)