

SOVRAINDEBITAMENTO Paolo Cesari racconta i possibili interventi per risolvere situazioni debitorie problematiche, sia con riguardo alle imprese che alle persone fisiche ed i garanti

Debiti incagliati con le banche: come trasformare il problema in una opportunità

La corretta gestione di un debito bancario incagliato e non più onorato consente al debitore di risolvere il problema in maniera veloce ed efficace

Gianluca Pilastro

Il valore dei crediti bancari deteriorati, siano essi sofferenze (NPL - non performing loan) o inadempienze probabili (UTP - unlikely to pay), nel 2022 ha superato i 18 miliardi di euro: se a questo valore si sommano anche i crediti problematici dei cinque anni precedenti si arriva senza grosse difficoltà alla cifra monstre di 250 miliardi di euro.

E' quindi un fatto certo che un numero smisurato di soggetti, privati ed aziende, nei prossimi mesi ed anni sarà soggetto a richieste di restituzione del debito da parte di società che hanno acquistato questi crediti dalle banche: stiamo parlando, solo per citare i più importanti, di AMCO (partecipata dal Ministero dell'Economia), Intrum, doValue, MBCredit, Banca Ifis, Guber Banca, Finint e Prelios.

La tipologia di questi crediti è molto variegata e si può distinguere in 3 grandi gruppi: non garantiti (chirografario puro), garantiti da fideiussione personale o da garanzia reale (ipoteca su immobile).

La difficoltà di recupero delle somme è via via più difficoltosa al diminuire delle garanzie: questo significa che un credito chirografario non assistito da fideiussione avrà una minore possibilità di essere integralmente recuperato rispetto ad un credito garantito

da ipoteca su immobile. Le difficoltà per il creditore, però, non si limitano a questo: si dovrà necessariamente tenere in considerazione la solvibilità del debitore (o del garante), la durata dell'insolvenza, lo stato di conservazione dei beni immobili sottoposti ad ipoteca



Paolo Cesari, ingegnere gestionale, esperto in debiti problematici e fondatore dello studio *Financelab*

In caso di debiti problematici è fondamentale rivolgersi ad un professionista specializzato

e, non secondariamente, la possibilità che il debitore si opponga giudizialmente ad una pretesa creditoria allungando di anni il momento della - è giusto sottolinearlo - presunta riscossione.

Per meglio comprendere come districarsi in questo ambiente abbiamo chiesto il supporto di Paolo Cesari, ingegnere gestionale, grande conoscitore delle dinamiche che ruotano attorno ai crediti deteriorati nonché fondatore dello Studio di consulenza *Financelab* che assiste i clienti debitori.

Secondo la sua esperienza cosa dovrebbe fare un'azienda o un privato con debiti verso le banche?

Il primo consiglio che posso suggerire è quello di non perdere altro tempo: quasi sicuramente, prima di ricevere raccomandate con l'intimazione di pagamento, si sono ricevute numerose lettere che segnalavano la presenza di un debito.

Occorre quindi rivolgersi urgentemente ad un professionista specializzato in debiti problematici - facendo sempre attenzione ai millantatori - per capire quali possano essere le soluzioni al problema.

Per i problemi legati ai debiti bancari è opportuno rivolgersi ad un avvocato?

In base alla mia esperienza ricca di collaborazioni con esperti avvocati posso

affermare che il più delle volte il legale - non per negligenza bensì per deformazione professionale - tende ad affrontare il problema attraverso un contenzioso civile. A mio avviso, basandomi sui risultati che ho già ottenuto, la questione va affrontata con una trattativa stragiudiziale (che in termini di costi è anche meno onerosa e più rapida) e, solo in seguito, ovvero quando non vi è alcuna possibilità di accordo tra le parti, eventualmente far ricorso al Tribunale.

In secondo luogo l'avvocato del cliente potrebbe non avere le necessarie competenze per valutare la natura del credito, gli eventuali profili di illegittimità, i margini di riduzione e, pertanto, si vedrebbe comunque costretto ad incaricare uno studio specializzato per le valutazioni del caso: una triangolazione inutile che spesso può essere d'ostacolo alla soluzione stragiudiziale della posizione.

E rivolgersi al commercialista?

Non me ne vogliano le categorie professionali qui chiamate in causa, ma ritengo che ognuno debba svolgere al meglio l'attività a cui si dedica quotidianamente: personalmente mi occupo di rapporti bancari e debiti problematici, tutti i giorni da oltre 10 anni, con risultati trasparenti e verificabili.

Volendo usare una figura retorica, se dovessi costruire un

grattacielo non mi rivolgerei al geometra di quartiere, ma pretenderei un progettista che abbia all'attivo solide ed importanti costruzioni.

Una volta individuato il professionista a cui affidarsi, quali sono i passaggi successivi?

Nella complessità dell'attività l'obiettivo è molto semplice: dimostrare al creditore che il debitore non può pagare l'intero debito.

Questo si svolge attraverso la redazione di un "dossier" nel quale si presenta la situazione macro economica del settore (per le aziende), l'analisi dei soggetti debitori e garanti, i redditi, uno studio del bilancio aziendale, gli ulteriori debiti, gli immobili di proprietà e quelli sottoposti ad Cosa succede quando il creditore accetta la proposta transattiva? All'accettazione della proposta il debitore versa la somma pattuita (integralmente o, in casi particolari, in qualche rata ravvicinata) risparmiando rispetto al debito originario.

E non si parla di piccoli sconti: per i crediti chirografari non garantiti si può arrivare anche a riduzioni del 70% mentre per quelli ipotecari, in virtù di una maggiore e solida garanzia, la riduzione potrebbe attestarsi al 30%. Il condizionale è sempre d'obbligo poiché ogni caso va studiato e trattato singolarmente.

Il mese successivo al pagamento

viene cancellata la segnalazione dalla Centrale dei Rischi e, automaticamente, si ritorna finanziabili (avendo chiaramente una fonte di reddito).

Cosa ne pensa delle procedure previste dalla legge 3/2012 (la c.d. "salva suicidi") per risolvere i problemi di debiti?

Premesso che nel mio studio ci occupiamo anche di legge 3/2012, osservo che negli ultimi anni sono nate centinaia di società e consulenti "specializzati" in questa nuova normativa: «stralcia tutti i tuoi debiti», «risolvi ora tutti i tuoi problemi di debiti», «la soluzione ai debiti», solo per citare alcuni slogan.

Non ho mai visto nessuno di questi presunti professionisti affermare chiaramente che queste procedure hanno esclusivamente carattere liquidatorio: se hai un debito e sei proprietario di un immobile è praticamente certo che perderai la casa.

Non solo, per essere meritevole di accoglimento va dimostrato che l'indebitamento non è stato "negligente", bensì si è creato per situazioni estranee alla volontà del debitore (perdita del lavoro, ludopatia, etc.).

In buona sostanza le procedure ex legge 3/2012 non sono per tutti e occorre ponderare ogni rischio.

Concordati, l'assuntore paga l'Imu maturata nel periodo

Cassazione

La Corte di Cassazione, con sentenza 21126/2022, conferma che l'assuntore del concordato fallimentare deve corrispondere l'Ici/Imu maturata in pendenza di fallimento.

La normativa lei, come quella Imu, prevede che per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore siano tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura con corsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

La disciplina garantisce quindi l'incameramento dell'imposta maturata in pendenza di procedura, sottraendola al concorso dei creditori, sebbene la sua esigibilità sia differita a un termine successivo. Precisa infatti la Corte che in pendenza di procedura sussiste l'obbligo di denuncia e di pagamento dell'imposta, che rimangono sospesi in attesa della vendita dell'immobile; di conseguenza nessun accertamento può essere effettuato dal Comune, stante l'assenza di qualsivoglia condotta inadempiente.

La Corte ricorda poi che nell'ipotesi di chiusura del fallimento, senza che vi sia stata la vendita dell'immobile, e con il ritorno in bonis del fallito, l'imposta maturata durante il periodo fallimentare è posta a carico di quest'ultimo, ma senza gli interessi.

Nel caso di concordato fallimentare, invece, l'imposta è a carico del fallimentare, rientra no, come debiti predefucibili, anche i crediti «così qualificati da una specifica disposizione di legge, e quelli sorti in occasione o in funzione delle procedure concorsuali». Non c'è dubbio che l'Ici/Imu maturata nella procedura, stante le modalità indicate, prima nell'articolo 10, comma 6 del D.lgs. 504/1992 e ora nel comma 768 della legge 160/2019, anche se non qualificata come credito predefucibile, sia da considerare come tale, in quanto sorta in occasione o in funzione della procedura concorsuale.

Cassa Depositi e Prestiti SpA

Finanziamenti pubblici

SINTESI CONDIZIONI ECONOMICHE

AVVISO

La versione integrale - che fa fede a tutti gli effetti - delle condizioni economiche dei finanziamenti riservati agli enti pubblici, è pubblicata sul sito internet www.cdp.it

Comuni e province

Prestito Ordinario						Prestito Flessibile					Prestito Investimenti Fondi Europei						
Inizio ammortamento						Inizio ammortamento					Inizio ammortamento						
01/01/23		01/07/23		01/01/24		01/01/24		01/01/25		01/01/26		01/01/27		01/01/28		01/01/24	
Amm.to (anni)	Spread	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Spread	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Spread	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Spread	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Spread	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Amm.to (anni)	Spread
10	0,820	2,640	0,850	2,710	0,890	2,780	1,150	1,270	1,300	1,440	5	0,670				10	1,000
20	1,110	3,260	1,130	3,280	1,140	3,300	1,260	1,340	1,430	1,560	15	1,140				20	1,230
29	1,290	3,450	1,300	3,460	N/D	N/D	1,340	1,420	1,500	1,570	1,600						

Regioni e province autonome

Prestito a Erogazione Unica a Quota Capitale Costante						Prestito a Erogazione Multipla									
Spread unico per Tasso variabile e fisso						Scadenza periodo di utilizzo									
Prima data di pagamento 31/12/22			Prima data di pagamento 30/06/23			2023		2024		2025		2026		2027	
N. rate	Scadenza contratto	Spread (%)	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Scadenza contratto	Spread (%)	N. max rate	Scadenza contratto	Spread (%)	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Scadenza contratto	Spread (%)	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)
20	30/06/32	0,790	0,830	0,850	31/12/32	0,830	20	0,930	1,050	1,180	1,290	1,370	1,290	1,300	1,370
40	30/06/42	1,110	1,150	1,190	31/12/42	1,120	40	1,200	1,280	1,360	1,430	1,490	1,490	1,580	1,600
60	30/06/52	1,300	1,350	1,400	31/12/52	N/D	60	1,380	1,450	1,520	1,580	1,600	1,580	1,600	1,600

Aziende sanitarie, enti per l'edilizia residenziale pubblica, università e istituti assimilati, enti regionali per il diritto allo studio universitario, agenzie regionali per la protezione ambientale e altri enti pubblici

Mutui Fondiari senza Preammortamento a Erogazione Unica						Prestiti Chirografari con Piano di Erogazione non Predefinito								
Prima data di pagamento 31/12/22						Tasso variabile				Tasso fisso				
Prima data di pagamento 31/12/22			Prima data di pagamento 30/06/23			Inizio ammortamento		Inizio ammortamento		Inizio ammortamento		Inizio ammortamento		
N. rate	Scadenza contratto	Spread (%)	Tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Scadenza contratto	Spread (%)	01/01/23	01/07/23	01/01/24	01/01/25	01/01/23	01/07/23	01/01/24	01/01/25
20	30/06/32	0,830	0,830	0,850	30/06/32	0,850	1,140	1,260	1,300	1,300	1,170	1,290	1,300	1,300
40	30/06/42	1,150	1,150	1,190	30/06/42	1,190	1,360	1,450	1,540	1,600	1,400	1,490	1,580	1,600
60	30/06/52	1,350	1,350	1,430	30/06/52	1,430	1,560	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600

Comuni - CONDIZIONI ECONOMICHE

Anticipazioni di Tesoreria	
Tasso variabile - Spread (%)	
2,490	



Cassa Depositi e Prestiti Società per Azioni Via Goito, 4 - 00185 Roma cdp.it

Capitale sociale € 4.051.143.264,00 i.v. Iscritta presso CCIAA di Roma al n. REA 1053767

Codice Fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 80199230584 Partita IVA 07756511007