

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

22 Lug 2019

Decreto Crescita/2. Fondo per salvare le Pmi edilizie con mutui coperti da ipoteche

Raffaele Lungarella

Per le piccole e medie imprese del settore edilizio che hanno ottenuto un finanziamento garantito da ipoteca diventa possibile rinegoziare i crediti deteriorati. Lo consente l'articolo 7 ter del Dl 34/2019 (convertito con legge 58/2019), quello che il governo ha chiamato decreto crescita. È una possibilità della quale non possono avvalersi tutte le Pmi dell'edilizia, ma solo quelle che rientrano nei codici statistici F41 e F42, cioè le imprese che costruiscono edifici residenziali o non residenziali, autostrade, strade, altri passaggi, marciapiedi, idrovie, porti e opere fluviali e altre opere di pubblica utilità.

I crediti rinegoziabili

L'articolo 7-ter del decreto crescita consente alle imprese edili che svolgono queste attività e hanno ottenuto crediti assistiti da garanzia ipotecaria di primo grado su beni immobili (civili, commerciali e industriali) di accedere alla sezione speciale del fondo di garanzia per le piccole e medie imprese istituita, con il decreto legge 135/2018. Con la sua dotazione di 50 milioni di euro alla sezione era stato assegnato il compito di concedere alle banche una fidejussione per consentire una ristrutturazione dei debiti delle imprese, anche edili, in ritardo con il pagamento delle rate anche a causa del mancato pagamento da parte di comuni, ospedali, ministeri e altri enti pubblici delle opere e dei lavori realizzati. La novità dell'articolo 7 sta, quindi, nell'apertura delle porte della sezione speciale alle imprese di costruzione che hanno ottenuto mutui e finanziamenti coperti da ipoteche.

La garanzia copre i crediti, privi di una qualunque altra garanzia pubblica, classificati come «inadempienze probabili» entro la data dell'11 febbraio 2019 dalla centrale dei rischi della Banca d'Italia. Si tratta di crediti che non sono ancora diventati «sofferenze», che sono vere e proprie insolvenze, ma per i quali, dopo almeno 90 giorni dalla data in cui le relative rate dovevano essere pagate, la banca valuta improbabile, senza il ricorso ad azioni quali l'escussione di eventuali garanzie, che il debitore adempia integralmente le sue obbligazioni contrattuali.

Il piano di rientro

Per beneficiare della garanzia, l'impresa deve sottoscrivere con la banca un piano di rientro, per mettersi in pari con il pagamento del suo debito. Se va bene alla banca, l'operazione può durare fino a 20 anni. Il mancato rispetto del pagamento delle rate alle scadenze concordate al momento della ristrutturazione del debito autorizza la banca ad attivare le procedure per escutere la garanzia. La quale, però ha carattere sussidiario, il che significa che prima di rivolgersi al fondo, l'istituto di credito dovrà cercare di incassare il massimo dall'impresa, anche attivando le possibili azioni di recupero stragiudiziali e giudiziali intraprese dalla banca. Solo a conclusione di queste procedura il fondo aprire la sua cassa. Ma la garanzia non può coprire più dell'80% del credito che la banca non è riuscita a recuperare; in ogni caso non pagherà più 2,5 milioni di euro per ogni impresa.

Per non incappare nelle barriere delle disposizioni europee in materia di aiuti di stato, sulla garanzia offerta il fondo deve farsi corrispondere una commissione a condizioni di mercato; la banca può recuperarne dall'impresa che beneficia della garanzia non più di un quarto del suo ammontare.

Questa misura è sicuramente gradita alle imprese, ma bisognerà aspettare per scoprire che uso ne faranno le banche. Non bisogna dimenticare che sempre il decreto crescita (articolo 23) consente agli istituti di credito la cartolarizzazione anche le inadempienze probabili. Ed è possibile che le banche la preferiscano alla garanzia del fondo.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved