

IL PATTO MARCIANO, UNA LEGGE EXTRA-TERRESTRE?

*Intervista a Simone Luchini
sullo studio svolto dall'Associazione T6*

di Kevin Massimino

A meno di un anno dalla sua nascita il Patto Marciano ha già suscitato l'interesse degli addetti ai lavori. Entrato in vigore il 3 luglio del 2016 la nuova normativa in tema di gestione dei crediti immobiliari in sofferenza, il Patto Marciano ha come obiettivo la "degiurisdizionalizzazione" dell'esecuzione forzata, permettendo alle parti di accordarsi privatamente sulle modalità di gestione del rapporto in caso di default del debitore.

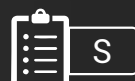
Una novità che ha subito suscitato l'interesse dell'Associazione T6, con la pubblicazione lo scorso marzo di uno studio che ha coinvolto molte figure professionali inerenti al tema. Notai, avvocati, operatori immobiliari e bancari, hanno perciò creato un tavolo di lavoro per redigere un testo sotto il coordinamento di Simone Luchini.



PERSONA



SIMONE LUCHINI



Dott. Luchini, partiamo dal titolo dello studio: "Patto Marciano o "Marziano?"", un titolo parecchio esplicativo.

Più che altro provocatorio. Perché il Patto si proponeva come un prodotto bello e interessante, ma dopo averlo studiato a fondo si sono notate diverse criticità, che fanno apparire questa norma distante dalle reali necessità, limitando, ma soprattutto scoraggiando, gli interessati di farne ricorso. Diciamo che l'entusiasmo iniziale è un po' calato...

Quindi il Patto Marciano potrebbe non aver soddisfatto le esigenze iniziali?

Questo strumento è un passo avanti dal punto di vista concettuale, perché finalmente apre una discussione su argomenti sinora intoccabili quali il divieto di patto commissorio. Nelle intenzioni del legislatore voleva essere una spinta anche in termini di recupero del credito immobiliare: si avrebbe una privatizzazione della procedura di escussione, con due parti che accordandosi in privato possono evitare il ricorso al tribunale, risparmiando tempo e denaro. Sicuramente positivo. Ciononostante, secondo coloro che hanno contribuito allo studio, sono necessarie ancora diverse modifiche, che potrebbero essere incluse nella decretazione di secondo livello in studio a MEF, Banca d'Italia e Ministero di Giustizia.

Vuol dire che per forse è ancora meglio scegliere la strada giudiziale classica?

Dipende da una serie di valutazioni, tra cui la stima del valore di mercato del bene in rapporto al credito vantato, le pregiudizievoli gravanti sul bene, il numero di creditori intervenuti, l'assorbimento del mercato. Ricordiamoci che le modifiche legislative introdotte



VAI AL SITO E
SCARICA IL REPORT

CLICCA QUI

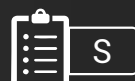


SOCIETÀ

TAVOLO di STUDIO
sulle ESECUZIONI IMMOBILIARI



**ASSOCIAZIONE
T.S.E.I. - T6**

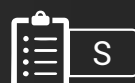


dal 2014 (stiamo parlando di ben tre leggi), rendono molto conveniente la procedura classica, in quanto offre quelle certezze e quelle garanzie legali che il Patto Marciano non possiede. In questo momento i vantaggi di usare questo nuovo strumento sembrano essere inferiori ai rischi. Ad esempio, ci si chiede che garanzie abbia un creditore nel farsi trasferire un immobile in maniera retroattiva, con la possibilità che la struttura in questione sia stata oggetto di abusi edilizi, e farsi carico delle responsabilità legali e fiscali. Questo è solo il primo di molti quesiti ai quali abbiamo cercato di dare risposta, fornendo spunti, interpretazioni e applicazioni a coloro che cercano di comprendere il Patto Marciano e magari a coloro che dovranno integrarlo. Ma naturalmente sono ancora commenti a caldo. Senza un riscontro statistico rimane comunque difficile capire la reale efficacia di questa legge. Ci vorrà ancora del tempo perché questa venga sfruttata e compresa nei suoi vantaggi e nei suoi limiti.



E come si può intervenire per migliorare questo strumento?

La cosa migliore sarebbe coinvolgere soggetti esperti del settore come notai, avvocati e operatori di settore. In fondo, solo chi vive direttamente l'operatività sul mercato può fornire un apporto concreto sulla realtà della situazione, sviscerandone anche gli aspetti più nascosti.





Lo studio ha coinvolto diversi soggetti relativi all'ambito legale, amministrativo e finanziario, analizzando il Patto Marciano in ogni sua sfaccettatura e applicabilità. Ma per Simone Luchini è stato più difficile capire il Patto Marciano o redigerne uno studio?

Io ho solo coordinato l'ottimo lavoro di alcuni professionisti che come me, che non sono un tecnico della materia, si erano posti dei dubbi alla promulgazione della legge. Incertezze rimaste in sospeso anche dopo lo studio di una legge che rischia di aprire ulteriori contenziosi legali, che intaserebbero il lavoro dei tribunali, invece di alleggerirlo.

E dopo questo lavoro, quali saranno i prossimi studi dell'Associazione T6?

Attualmente stiamo portando a termine il lavoro sui tempi dei tribunali relativi alle procedure esecutive e concorsuali, che dovremmo pubblicare verosimilmente entro maggio. Inoltre, questa settimana ci siamo messi al lavoro per avviare una nuova ricerca, che consiste nella mappatura della prassi operativa sulle esecuzioni dei tribunali italiani. Anche sulle procedure concorsuali stanno partendo dei tavoli di studio, sempre con lo scopo di rendere poi pubblici gratuitamente i risultati, e con la finalità di contribuire con spunti innovativi e documentati a supporto delle decisioni dei soggetti interessati.

