

## Cartolarizzare gli Npl sarà più rapido e conveniente

La cartolarizzazione, lo strumento che più piace agli investitori esteri interessati ad acquistare gli Npl dalle banche italiane, può diventare il mezzo principale per raggiungere il doppio obiettivo dell'cessione degli Npl e della messa

in circolo sul mercato dei beni immobiliari utilizzati a copertura dei crediti deteriorati e in sofferenza. È la principale finalità della riforma della legge 130 sulle cartolarizzazioni contenuta nella legge di bilancio: velocizzare,

migliorare e semplificare la valorizzazione e riqualificazione dei beni immobiliari dati a garanzia dei crediti ceduti. Il testo è in attesa di essere trasmesso al Senato.

**Isabella Bufacchi** ▶ pagina 5

# Cartolarizzazione con il «turbo» per gli Npl

La riforma della legge 130 migliora la valorizzazione degli immobili a garanzia delle sofferenze

## L'operazione

Si punta a rendere il passaggio dei beni più semplice e fiscalmente conveniente

## Il meccanismo

La Spv che acquista i crediti deteriorati crea una società d'appoggio per gestire il patrimonio

### GLIEFFETTI

Il potenziamento consente di velocizzare lo smaltimento delle sofferenze e ridurre il gap tra prezzo di vendita e il prezzo di mercato di acquisto

**Isabella Bufacchi**

ROMA

Il decollo con il turbo della cessione dei Npl va di pari passo con lo smaltimento delle garanzie e la messa in circolo sul mercato dei beni immobiliari utilizzati a copertura dei crediti deteriorati e in sofferenza. E la cartolarizzazione, lo strumento che più piace agli investitori esteri interessati ad acquistare i Npl dalle banche italiane, può diventare il mezzo principale per raggiungere questo doppio obiettivo. È questa dunque la principale finalità della riforma della legge 130 sulle cartolarizzazioni contenuta nella legge di bilancio: velocizzare, migliorare e semplificare la valorizzazione e riqualificazione dei beni immobiliari dati a garanzia dei crediti ceduti. Il testo è in attesa di essere trasmesso al Se-

nato e può essere oggetto di modifiche dell'ultim'ora.

Quella inclusa ora nella legge di bilancio, e non più nel dl collegato come inizialmente previsto, è una riforma della riforma in quanto la legge 130 è stata già ampiamente modificata e arricchita lo scorso maggio, aggiungendo i Npl alla gamma dei crediti cartolarizzabili, con acquisto di immobili da parte della Spv. Questo secondo "pacchetto" di modifiche, stando agli addetti ai lavori, si è reso necessario per colmare alcune lacune e migliorare l'impianto della prima riforma che ha già introdotto nell'ordinamento italiano la Re.O.Co. «Real Estate Owned Company», o "società veicolo d'appoggio" che si affianca (anche come controllata) alla Spv che effettua le cartolarizzazioni. La cartolarizzazione dei Npl può in prospettiva funzionare al meglio se assieme alla cessione dei crediti alla Spv l'originator vende anche gli immobili a garanzia dei crediti utilizzando una proce-

dura ad hoc che rende il passaggio degli immobili dal debitore alla Spv più semplice e anche fiscalmente conveniente. Tanto i crediti quanto i beni a garanzia devono essere "disincagliati" tra creditore e debitore.

Le nuove modifiche alla legge 130 fanno perno su due aspetti fondamentali dell'operazione: il trattamento fiscale, per migliorare la cessione dal debitore alla Spv o Spv d'appoggio, e la finanziabilità per rendere più agevole la valorizzazione degli immobili con l'accesso a finanziamenti speciali. Nel dettaglio, la norma dovrebbe mettere a regime un trattamento fiscale che è scaduto lo scorso giugno e che riguarda la tassa-

zione per i registri ipotecari e catastali: questa disposizione, a regime, dovrebbe essere estesa a tutto "l'ecosistema" della cartolarizzazione dei Npl e quindi alla Spv d'appoggio o Re.O.Co. Per quanto riguarda la semplificazione del finanziamento, la norma intende snellire i tempi e le procedure per la riqualificazione e ristrutturazione degli immobili (sotto il profilo urbanistico e ambientale per esempio) rendendo più fluido l'impianto normativo, senza particolari agevolazioni. Secondo gli esperti di questo mercato, il potenziamento dello strumento della cartolarizzazione anche per la cessione e riqualificazione degli immobili a garanzia dei



Npl è un metodo agile per velocizzare lo smaltimento delle sofferenze da parte delle banche e di ridurre il gap tra l'attuale prezzo di vendita e il prezzo di mercato di acquisto. Complementare alla riforma della legge fallimentare e a un più efficiente sistema giudiziario. Gli investitori esteri interessati al mercato dei Npl italiano sono più attratti dall'Spv se affiancata da una società veicolo d'appoggio o Re.O.Co. non bancaria in grado di valorizzare e cedere al miglior prezzo, con procedure e trattamenti fiscali ad hoc, le garanzie immobiliari sottostanti.

Tra le altre misure contenute nella bozza è prevista anche una ridefinizione dei compiti e degli ambiti di azione dell'asset manager per la gestione del portafoglio immobiliare, in rapporto al servicer che si occupa del recupero dei crediti. Un'altra novità, che potrebbe essere approvata nella versione finale del provvedimento, è quella di avviare un mercato di cartolarizzazioni di soli beni immobiliari, ceduti da privati: una formula già usata in passato, nelle operazioni Scip, ma solo per immobili del settore pubblico.

Altre modifiche, inizialmente previste in bozza, potrebbero essere in ultimo stralciate: tra queste, la possibilità di cartolarizzare anche crediti in bonis delle Pmi che stanno per trasformarsi in crediti deteriorati (con rating interno molto basso sotto quello d'investimento); la cartolarizzazione del rischio di prima e/o seconda perdita per consentire alle banche di liberare capitale.

 @isa\_bufacchi

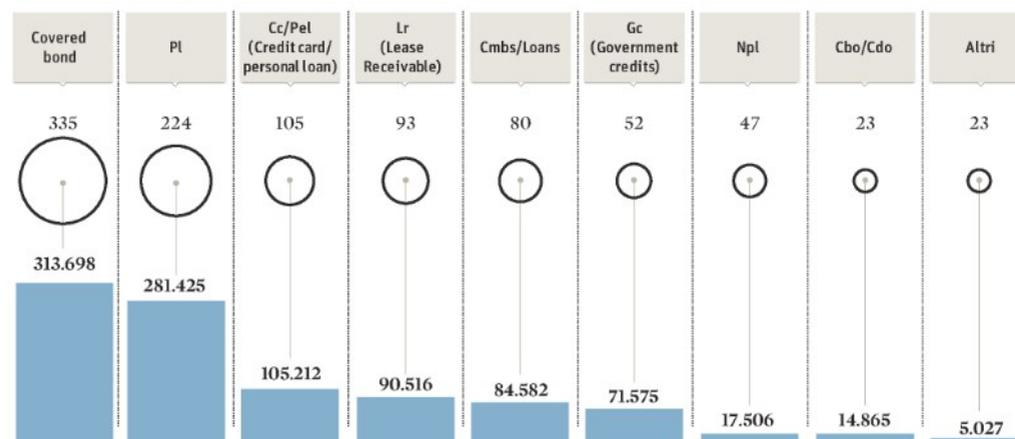
isabella.bufacchi@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il mercato delle cartolarizzazioni in Italia

Numero di operazioni e valore in milioni di euro per tipologia di asset. Anni 1999-2017

○ Numero (TOTALE 982 operazioni) ■ Valore (TOTALE 984.406 mln €)



Fonte: Securitisatlon.it

## RIFORMA LEGGE 130

### Trattamento fiscale

■ Va a regime il trattamento fiscale che è scaduto lo scorso giugno, tra le altre cose contenente agevolazioni sulla tassazione per registri ipotecari e catastali. Con questa norma viene esteso alla cessione di immobili dal debitore alla Società veicolo d'appoggio o Re.O. Co.

### La cartolarizzazione degli immobili

■ La norma prevede la cartolarizzazione degli immobili ceduti da privati, rispolverando la formula usata in passato in Scip per gli immobili pubblici

### Spv d'appoggio o Re.O.Co.

■ La Spv, la scatola vuota che acquista i crediti per poi cartolarizzarli crea una "società veicolo d'appoggio" per la gestione degli immobili a garanzia dei crediti

### Spv più estesa

■ La società-veicolo che effettua la cartolarizzazione può acquistare, oltre ai crediti, anche immobili e partecipazioni azionarie

### Asset manager

■ Il ruolo dell'asset manager viene meglio definito, soprattutto in rapporto alle funzioni del servicer, per migliorare la gestione del portafoglio immobiliare