

Le nuove cartolarizzazioni immobiliari

Una delle novità normative più interessanti del 2019 è stata la nuova forma di cartolarizzazione immobiliare per i «privati» sulla falsariga della cartolarizzazione dei beni immobili pubblici. In particolare, la Legge di Bilancio 2019 ha integrato la legge sulle cartolarizzazioni dei crediti, introducendo per la prima volta la nuova forma della «cartolarizzazione immobiliare», ossia le «operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla titolarità di beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi d'oggetto i medesimi beni». La novità ha destato molto interesse tra gli operatori, sebbene non fosse chiaro che cosa si intendesse per «proventi» e, soprattutto, in che modo i beni immobili, i beni mobili registrati (ossia auto, aerei, navi) potessero essere segregati e vincolati a favore unicamente dei portatori dei titoli di cartolarizzazione. La Legge di Bilancio 2019, pur avendo avuto il merito di introdurre la cartolarizzazione immobiliare «privata», ha posto una serie di dubbi sulla struttura dell'operazione, che di fatto hanno reso questa nuova forma di cartolarizzazione un puro esercizio teorico. Su questi aspetti è

DI CARMINE ONCIA*

poi intervenuto il Decreto Crescita, il cui dato più interessante è di aver previsto una nuova forma di segregazione dei beni oggetto dell'operazione di cartolarizzazione nonché dei proventi da essi derivanti, con l'effetto che nessun creditore diverso dai portatori dei titoli di cartolarizzazione e da altri creditori comunque «legati» agli immobili (come per esempio eventuali finanziatori) potrà avviare azioni su tali beni.

La nuova disciplina declina anche ulteriori caratteristiche delle cartolarizzazioni immobiliari, tra cui il divieto per la società di cartolarizzazione immobiliare di svolgere operazioni di cartolarizzazione di diversa natura, sebbene non chiarisca ancora i dubbi circa il significato di proventi immobiliari, lasciando alla prassi l'onere di identificare adeguatamente i crediti o i flussi monetari che saranno generati dal portafoglio immobiliare oggetto di cartolarizzazione. Su queste basi, la cartolarizzazione immobiliare potrebbe offrire molteplici applicazioni nel

mondo real estate (e non solo). Basti pensare alle banche (che avranno un ulteriore strumento di sindacazione o di riduzione delle rispettive esposizioni nelle operazioni di finanziamento real estate) o ai fondi immobiliari o ad altri investitori immobiliari (che potranno diversificare le loro fonti di finanziamento) o, ancora, alle imprese e ai gruppi societari (che potranno valorizzare il proprio portafoglio immobiliare con strutture alternative). Infine, il legislatore ha previsto che nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione immobiliare la società di cartolarizzazione individui un soggetto di adeguata competenza e dotato delle necessarie abilitazioni o autorizzazioni in conformità alle disposizioni di legge applicabili, cui conferire, nell'interesse dei portatori dei titoli, compiti di gestione o amministrazione e potere di rappresentanza, con ciò creando ulteriori ambiti di opportunità per tutti quegli operatori che dispongono del know-how necessario (finanziario e immobiliare) per svolgere i predetti compiti. (riproduzione riservata)

*partner Studio legale
Giliberti Triscornia e Associati

