



# La cartolarizzazione nel settore privato



Legal Credit

marzo 2021

## **Contattaci**

***Legal Credit s.r.l. - Recupero Crediti***

***Via Nazionale 81 – 40065 Pianoro (BO)***

***C.F. 03811981202 – aut. Questore di Bologna licenza n. 60/2019***

**+39 051 004 0233**

***Forniamo assistenza e consulenza nei progetti per la cartolarizzazione dei privati.***

## Cos'è la cartolarizzazione

La cartolarizzazione è un processo, molto diffuso all'estero, ma che in Italia è ancora limitato all'ambito bancario, che consente di “vendere” un flusso finanziario futuro ad un investitore. Prendiamo il caso di un credito. Il creditore ha a bilancio un attivo, il credito. Questo credito genererà un “*flusso finanziario*” ovvero il pagamento del debitore al creditore. Il momento di detto pagamento, però, può essere lontano nel tempo. Ad esempio perchè un contratto preveda un pagamento dilazionato nel tempo (ad esempio, un mutuo) oppure perchè il debitore è inadempiente. In questo caso, il creditore, per vedere soddisfatto il proprio diritto al flusso finanziario, dovrà attendere i tempi della giustizia nonché anticipare i relativi costi. Vi è poi un fattore di rischio insito. Il debitore può essere del tutto sprovvisto di beni da aggredire oppure può intervenire una pronuncia giudiziaria che non riconosca, o riconosca solo in parte, il titolo vantato dal creditore. Infine, il debitore può utilizzare le norme a tutela del sovraindebitamento falcidiando il credito.

La cartolarizzazione è quel processo che consente al creditore, come sopra descritto, ad incassare immediatamente i propri crediti, cedendoli ad una società costituita ad hoc che si chiama SPV (*Special Purpose Vehicle*). La SPV, per raccogliere i soldi da dare al creditore, emette dei titoli che possono essere negoziati sul mercato nazionale ed internazionale. In altri termini, il rischio correlato ai debiti e il tempo d'attesa per il loro incasso, viene traslato dal creditore all'investitore. L'interesse dell'investitore è insito nella differenza di costo che la SPV paga al creditore per l'acquisto del credito e l'ammontare totale del flusso finanziario che verrà incassato al termine, tra il capitale e gli interessi moratori nel frattempo maturati.

La cartolarizzazione immobiliare, di recentissima introduzione in Italia, funziona a modo simile ma con la differenza che il sottostante flusso finanziario atteso non è dato dal recupero crediti bensì dalla vendita o alienazione dell'immobile. Nella cartolarizzazione immobiliare, spesso si assiste alla presenza della cosiddetta società d'appoggio ovvero la ReCO, anche queste meglio normate dal DL 30/2019.

ReCO è la società che si assume il debito con la SPV a fronte della cessione di immobili. ReCO ha lo scopo di gestire, migliorare o alienare (in base al piano di cartolarizzazione) il patrimonio immobiliare, versando ogni flusso di cassa alla SPV che dovrà rimborsare gli



investitori per i titoli emessi. In questo modo, la SPV non si assume alcun rischio collegato alla gestione immobiliare (contenziosi etc) limitandosi a svolgere l'attività di raccolta di finanziamento e loro rimborso. La ReCO è di proprietà della SPV. Il DL 30/2019 ha consentito la costituzione, nello stesso piano di cartolarizzazione, anche di più società d'appoggio.

### **Le Agevolazioni fiscali della ReCO**

Per agevolare la rotazione del parco immobiliare da parte della ReCO, la stessa paga tutte le imposte di passaggio immobiliare in maniera fissa. Non solo. Anche chi acquista un immobile dalla ReCO paga le imposte di passaggio immobiliare in maniera fissa. Se si tratta di una persona fisica, l'agevolazione spetta se ci sono i requisiti per la prima casa. Se si tratta di un soggetto giuridico, l'agevolazione spetta solo se l'acquirente dichiara, nell'atto, di voler rivendere l'immobile entro i prossimi cinque anni.

### **La protezione immobiliare degli immobili nella ReCO**

Dal momento che il parco immobiliare è posto a garanzia dei titoli emessi, la legge impedisce a terzi di aggredire gli immobili fatta eccezione dai possessori dei titoli emessi. Si tratta del cosiddetto principio di segregazione. Anche le revocatorie fallimentari, le più incisive nel sistema revocatorio italiano, sono falcidiate nei termini, ridotti di 3/4. In pratica pochi mesi per il curatore fallimentare per contestare la cessione.

### **Struttura della cartolarizzazione**

