



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

**“Disegno di legge annuale sulle piccole e medie imprese” (S. 1484)**

**9<sup>a</sup> Commissione permanente Industria, commercio,  
turismo, agricoltura e produzione agroalimentare**

**Senato della Repubblica**

26 giugno 2025

## PREMESSA

Confindustria Assoimmobiliare ritiene che il disegno di Legge annuale per le piccole e medie imprese - e, in particolare, l'art. 6 dedicato al de-stocking e all'utilizzo dei veicoli di cartolarizzazione - rappresenti un'importante occasione per mettere a sistema misure di rafforzamento degli strumenti finanziari a sostegno delle PMI e attivare nuove forme di liquidità garantite da asset immobiliari.

Questa Associazione ritiene, infatti, che lo strumento della cartolarizzazione immobiliare – disciplinato dall'art. 7.2 della Legge 130/1999, ivi introdotto dal DL Crescita del 2019 – possa contribuire concretamente ed efficacemente a sostenere le esigenze del PMI italiane offrendo loro meccanismi aggiuntivi di finanziamento. L'esperienza maturata negli ultimi anni ha confermato la capacità delle cartolarizzazioni di agevolare l'accesso al capitale privato anche da parte di imprese non quotate e di medie dimensioni, valorizzandone al contempo gli asset immobiliari strumentali presenti nei bilanci aziendali.

Le proposte illustrate nelle pagine che seguono hanno quindi l'obiettivo di rafforzare uno strumento di finanziamento già esistente, interamente normato e soggetto al controllo delle Autorità di vigilanza. Un canale strategico anche per sostenere le imprese in difficoltà temporanee di liquidità, per valorizzare patrimoni oggi bloccati e agevolare, più in generale, la rigenerazione di comparti immobiliari in linea con gli obiettivi di sostenibilità, innovazione e competitività. In un contesto di rialzo dei tassi e di crescente difficoltà di accesso al credito bancario tradizionale, crediamo sia essenziale offrire alle PMI ulteriori strumenti per rafforzare il proprio posizionamento patrimoniale e produttivo.

## LE CARTOLARIZZAZIONI

L'articolo 6 del disegno di legge - *“Misure per favorire la valorizzazione a fini finanziari dei beni di magazzino”* reca disposizioni volte a modificare la disciplina della cartolarizzazione dei crediti (Legge 130/1999) prevedendo: l'estensione della disciplina alle operazioni di cartolarizzazione di crediti futuri, nonché a quelle concernenti i proventi derivanti dalla titolarità, in capo alle società, di beni mobili non registrati; l'inclusione nella destinazione patrimoniale a vantaggio del finanziatore anche dei beni da cui derivano i crediti oggetto dell'operazione; la possibilità di dare alla segregazione una veste societaria, mediante trasferimento a una società veicolo d'appoggio.

L'art. 6 estende quindi anche ai beni mobili non registrati uno strumento già esistente, ovvero la cartolarizzazione prevista all'art. 7.2 della Legge 130/1999, che aveva dato l'avvio delle cartolarizzazioni immobiliari. Nel caso specifico dell'articolo 6, la cartolarizzazione è finalizzata al finanziamento del magazzino: questo significa che i beni in lavorazione o già prodotti potrebbero essere trasferiti – giuridicamente, non fisicamente – all'interno di un veicolo di cartolarizzazione secondo l'art. 7.2, analogamente a quanto avviene oggi per i beni immobili o i beni mobili registrati (come, ad esempio, le flotte auto). In questo modo, l'impresa mantiene la gestione operativa del magazzino, ma può beneficiare di una maggiore capacità di

finanziamento tramite il sistema bancario e finanziario, grazie alla sottoscrizione delle tranche Senior e Mezzanine.

Si tratta di una previsione pienamente apprezzabile ma a nostro avviso l'articolo 6 potrebbe introdurre anche ulteriori novelle alla normativa sulle cartolarizzazioni – in particolare quelle immobiliari – parimenti finalizzate all'obiettivo di ampliare gli strumenti finanziari di sostegno alle imprese. Esistono infatti oggi alcune barriere fiscali e regolamentari che ostacolano la piena operatività dei veicoli di cartolarizzazione 7.2 indebolendo la capacità dello strumento di contribuire a politiche pubbliche strategiche.

Oggi ci troviamo di fronte a centinaia di migliaia di PMI - attive in settori chiave come la manifattura, la logistica, il turismo - che hanno al proprio attivo beni immobili strumentali e che incontrano crescenti difficoltà di accesso al credito bancario. Il ricorso alla cartolarizzazione immobiliare con lo sviluppo dei veicoli 7.2 consentirebbe operazioni simili a quelle storicamente note come *sale and leaseback*: l'azienda potrebbe cedere l'immobile il cui mantenimento riscontra difficoltà di finanziamento a una società veicolo di cartolarizzazione, finanziata da investitori istituzionali qualificati e professionali, mantenendone l'uso per le attività aziendali attraverso un contratto di affitto ma ottenendo nuova liquidità, garantita dagli asset stessi, e rafforzando la propria resilienza.

Molto rilevante sarebbe inoltre la possibilità di utilizzare veicoli di cartolarizzazione immobiliare – regolarmente vigilati – anche a supporto della valorizzazione degli asset sottostanti ai crediti deteriorati presenti nel mercato secondario, permettendo quindi una migliore valorizzazione degli immobili posti a garanzia di quegli stessi crediti e quindi sostenere finanziariamente le PMI.

La normativa attuale prevede la costituzione di veicoli d'appoggio esclusivamente con riferimento a crediti deteriorati ceduti da banche o intermediari finanziari. Negli ultimi anni, gran parte dello stock bancario di NPL è però stata trasferita a un primo veicolo di cartolarizzazione, gestito da operatori specializzati e finanziato da investitori privati, come previsto dalla normativa attuale che disciplina esclusivamente quel primo passaggio. Molti crediti deteriorati, non più presenti nei bilanci bancari, restano nei veicoli e non trovano oggi strumenti adeguati a una ottimale valorizzazione degli immobili sottostanti.

Quello che si propone è un allargamento della normativa anche al mercato secondario dei crediti deteriorati per consentire una valorizzazione adeguata degli immobili. Esiste infatti un'ampia serie di veicoli di cartolarizzazione previsti dall'articolo 7.1 della Legge 130/1999 che consentono l'accollo degli immobili sottostanti attraverso veicoli d'appoggio che possono essere utilizzati per una piena valorizzazione degli immobili. Si tratta sempre di strumenti regolati dalla Legge 130/1999 e vigilati dalla Banca d'Italia, che operano in un contesto controllato anche sul mercato secondario. Quella che proponiamo non è un'estensione a soggetti non regolamentati, né la gestione non ordinata di immobili o crediti, ma anzi una valorizzazione efficiente e sicura all'interno di un sistema normativo già definito per dare sostegno alle imprese che attraversano difficoltà temporanee di liquidità o di natura economico-finanziaria.

Come terza considerazione, riteniamo sia importante assicurare una maggiore equità fiscale tra gli strumenti finanziari, qualora vi sia il coinvolgimento di società di gestione del risparmio (SGR).

Una delle ipotesi che avanziamo riguarda l'uniformazione del trattamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, proponendo per le società veicolo 7.2 una riduzione del 50% delle aliquote, analogamente a quanto già previsto per i Fondi immobiliari (le società 7.2 non beneficiano attualmente di alcun regime fiscale agevolativo ai fini delle imposte indirette in relazione alle operazioni effettuate su beni immobili, applicando le ordinarie regole impositive ai fini dell'IVA e delle imposte ipocatastali). Tale misura favorirebbe un aumento del numero di operazioni e amplierebbe le possibilità di finanziamento per le PMI.

Sono inoltre allo studio vari progetti che, oltre a sostenere le PMI, avrebbero ricadute positive anche sull'ambito residenziale, favorendo così lo sviluppo di comparti strategici come il *social housing*, il *senior housing* e lo *student housing*, con la possibilità di valorizzare il patrimonio non solo privato ma anche pubblico.

Nelle pagine che seguono sono puntualmente illustrate quattro proposte elaborate da questa Associazione che delineano un percorso per rilanciare l'utilizzo delle cartolarizzazioni immobiliari. Per un'analisi più approfondita del mercato italiano delle cartolarizzazioni immobiliari si rimanda al Quaderno di Confindustria Assoimmobiliare dedicato alla materia:

Quaderno Assoimmobiliare n. 14

[Cartolarizzazioni immobiliari. Proposte di riforma per il mercato dei capitali](#)



## PROPOSTE NORMATIVE

### 1. Ampliamento dell'uso dei veicoli di appoggio a crediti deteriorati acquistati da soggetti diversi da banche e intermediari italiani

All'articolo 7.1, comma 1, della Legge 30 aprile 1999, n. 130, dopo le parole "*Alle cessioni di crediti, qualificati come deteriorati in base alle disposizioni dell'autorità competente*" sono aggiunte le seguenti "*o che abbiano le medesime caratteristiche dei crediti qualificati come deteriorati qualora il cedente non sia tenuto ad effettuare segnalazioni alle autorità competenti*", e le parole "*aventi sede legale in Italia*" sono sostituite dalle seguenti "*veicoli costituiti ai sensi della presente legge o da altri soggetti che abbiano erogato o acquistato tali crediti in conformità alla normativa applicabile*".

#### Relazione illustrativa

La proposta di modifica all'articolo 7.1 della Legge n. 130/1999 mira ad ampliare la possibilità di servirsi dei c.d. "veicoli d'appoggio", disciplinati nel medesimo articolo 7.1, comma 4, anche nel caso in cui i crediti siano acquistati da società di cartolarizzazione o da soggetti che abbiano originato, o si siano resi cessionari dei crediti, e che non siano unicamente banche o intermediari finanziari aventi sede in Italia, come attualmente previsto.

La modifica si rende necessaria per adeguare la normativa al mutato scenario del credito deteriorato. In particolare, in considerazione della diminuzione considerevole dello *stock* di credito deteriorato detenuto da banche e intermediari finanziari in virtù delle cessioni effettuate negli ultimi anni, si evidenzia, anche sulla base dell'informativa prodotta da Banca d'Italia sul tema, che l'ammontare complessivo del credito deteriorato non è, nel complesso, diminuito bensì è allocato a soggetti diversi da banche e intermediari finanziari. L'ampliamento della disciplina sopra menzionata permetterebbe di usufruire dello strumento delle società veicolo d'appoggio in relazione a tutti i crediti, anche quelli acquisiti sul mercato secondario, avvantaggiandosi di tale struttura per valorizzare gli immobili posti a garanzia dei crediti, permettendo l'immissione di tali immobili sul mercato libero e la conseguente diminuzione, dovuta al successivo rimborso, delle esposizioni deteriorate sul mercato italiano.

La valorizzazione degli immobili a garanzia dei suddetti crediti deteriorati renderebbe, quindi, più veloci anche i processi di risanamento per le aziende che sono soggette a percorsi di risanamento e che potrebbero avvantaggiarsi delle cessioni di crediti deteriorati con accollo del debito da parte delle società veicolo d'appoggio, anche qualora tali crediti non siano più detenuti da banche e intermediari finanziari (che, come richiamato sopra, rappresenta ormai la situazione predominante in considerazione della massiccia attività di dismissione occorsa negli anni passati effettuata proprio dalle banche italiane).

Sempre secondo le statistiche fornite da Banca d'Italia, si rende evidente come una parte rilevante del credito deteriorato attualmente esistente, soprattutto quello garantito da sottostante immobiliare, sussiste nei confronti di società di dimensioni piccole e medie (PMI) e la struttura sopra delineata renderebbe anche più agevole il recupero di detto debito e il risanamento di tali aziende, con impatti benefici sull'economia delle PMI che rappresentano il

tessuto economico italiano.

La possibilità di ampliare l'utilizzo dei veicoli d'appoggio anche a crediti non necessariamente ceduti da banche o intermediari finanziari con sede in Italia, sarebbe un ottimo strumento anche per poter implementare iniziative volte ad agevolare soluzioni di abitabilità sostenibile a costi accessibili e, conseguentemente, favorire l'incontro tra domanda e offerta.

Il veicolo d'appoggio, infatti, potrebbe, mediante strutture di accollo del debito, acquisire immobili usufruendo dei vantaggi che la legge sulla cartolarizzazione ha riservato a tali società immobiliari, permettendo investimenti nel settore delle cartolarizzazioni al fine di valorizzare tali immobili, ma senza sostenere dei costi ingenti che non permetterebbero di collocare sul mercato i medesimi immobili con affitti agevolati.

Sostenendo minori costi, sia in acquisto sia nel contesto delle successive rivendite di immobili ipotecati a garanzia dei crediti, anche la possibile valorizzazione e messa a reddito potrà essere economicamente sostenibile, in presenza peraltro di canoni calmierati rispetto a quelli del libero mercato.

La proposta normativa non comporta oneri aggiuntivi per la finanza pubblica. Essa non necessita, pertanto, di alcuna copertura finanziaria in quanto consiste in un semplice allineamento della normativa già applicabile ad operazioni immobiliari che, in mancanza di tale allineamento, non sarebbero portate a termine.

## Testo ricostruito

### Art. 7. 1 Legge 30 aprile 1999 n. 130

1. Alle cessioni di crediti, qualificati come deteriorati in base alle disposizioni dell'autorità competente, ceduti da banche e intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico bancario, aventi sede legale in Italia ovvero, su istanza del debitore, effettuate nell'ambito di operazioni aventi una valenza sociale che prevedano la concessione in locazione al debitore, da parte della società veicolo di appoggio, dell'immobile costituito in garanzia del credito ceduto, si applicano altresì le disposizioni del presente articolo.

### Art. 7.1 (nuova formulazione)

1. Alle cessioni di crediti, qualificati come deteriorati in base alle disposizioni dell'autorità competente **o che abbiano le medesime caratteristiche dei crediti qualificati come deteriorati qualora il cedente non sia tenuto ad effettuare segnalazioni alle autorità competenti**, ceduti da banche e intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico bancario, **veicoli costituiti ai sensi della presente legge o da altri soggetti che abbiano erogato o acquistato tali crediti in conformità alla normativa applicabile** ovvero, su istanza del debitore, effettuate nell'ambito di operazioni aventi una valenza sociale che prevedano la concessione in locazione al debitore, da parte della società veicolo di appoggio, dell'immobile costituito in garanzia del credito ceduto, si applicano altresì le disposizioni del presente articolo.

## 2. Revisione delle imposte ipocatastali in relazione a operazioni di cartolarizzazione che vedano il coinvolgimento di una SGR quale asset manager

All'articolo 7.2 della Legge 30 aprile 1999, n. 130, dopo il comma 2, è inserito il seguente comma 2-bis):

***“2-bis) Qualora il soggetto nominato ai sensi dell’articolo 7.1, comma 8, primo periodo, sia una società di gestione del risparmio autorizzata alla gestione di FIA italiani immobiliari di cui all’articolo 1, comma 1, lett. q), del decreto ministeriale 5 marzo 2015, n. 30 e successive modificazioni, per le volture catastali e le trascrizioni relative alle cessioni di beni immobili strumentali di cui all’articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati all’imposta sul valore aggiunto, di cui siano parti le società di cui al comma 1, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale sono ridotte della metà.”***

### Relazione illustrativa

La proposta emendativa intende armonizzare il regime fiscale applicabile alle società veicolo ex articolo 7.2 della Legge 30 aprile 1999, n. 130 (c.d. “SPV 7.2”) nelle operazioni di cartolarizzazione, allineandolo a quello già previsto per altri veicoli di investimento immobiliari (FIA e SIIQ). Tale intervento mira quindi a eliminare le attuali distorsioni fiscali che penalizzano le SPV 7.2 rispetto ad altre strutture di investimento, promuovendo una scelta neutrale per gli investitori e incentivando l’utilizzo di *asset manager* regolamentati nel contesto delle operazioni di cartolarizzazione immobiliare.

Le SPV 7.2 non beneficiano di alcun regime fiscale agevolativo ai fini delle imposte indirette in relazione alle operazioni effettuate su beni immobili, applicando le ordinarie regole impositive ai fini dell’imposta sul valore aggiunto e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, come disciplinate, rispettivamente, dal D.P.R. n. 633/1972, dal D.P.R. n. 131/1986 e dal D.Lgs. n. 347/1990.

In relazione, ad esempio, ai trasferimenti di beni immobili strumentali, tali regole prevedono la corresponsione di un onere fiscale, per l’assolvimento delle imposte ipotecarie e catastali, pari al 4% del valore di ciascun immobile oggetto di trasferimento, creando un disincentivo all’utilizzo delle SPV 7.2 rispetto a diverse strutture di investimento quali gli OICR immobiliari.

Per i fondi immobiliari e le SICAF immobiliari, infatti, considerata la natura professionale e istituzionale dei veicoli di investimento, è prevista l’applicazione delle imposte ipotecaria e catastale ridotta alla metà - ovvero sia nella misura del 2% - in fase sia di acquisto sia di vendita di beni immobili strumentali ai sensi dell’art. 35, comma 10-ter, del Decreto-Legge 4 luglio 2006, n. 223.

La *ratio* della disposizione prevista per gli OICR immobiliari è quella di evitare una duplicazione in capo ai fondi immobiliari e alle SICAF immobiliari delle imposte ipotecaria e catastale che sono applicate, la prima volta, in occasione dell’acquisto e, successivamente, in sede di rivendita degli immobili, trattandosi di veicoli costituiti per un periodo di tempo determinato entro il quale gli immobili acquistati sono rivenduti (cfr. Circolare Assonime n. 36/2006). Dunque, la riduzione alla metà delle imposte ipotecaria e catastale è volta a evitare una penalizzazione degli operatori

professionali e istituzionali del settore immobiliare, di modo che le operazioni di compravendita dei fondi e delle SICAF immobiliari siano gravate complessivamente delle imposte ipotecaria e catastale ordinariamente dovute su una singola operazione

La medesima finalità sottende la modifica normativa proposta con riferimento alle operazioni di compravendita di immobili strumentali di cui siano parte le SPV 7.2 (come venditore o acquirente), anche al fine di evitare distorsioni sulle scelte di investimento da parte degli investitori affinché possano scegliere il veicolo di investimento che meglio si adatta alle loro esigenze, dovendo essere tale scelta neutrale per i profili fiscali. Verrebbe allineato, infatti, il trattamento fiscale ai fini delle imposte ipotecaria e catastale delle SPV 7.2 con quello dei fondi e delle SICAF immobiliari.

Inoltre, la modifica è volta ad incentivare il ricorso, nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione immobiliare, a società di gestione del risparmio in qualità di *asset manager* ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 7.1, comma 8, primo periodo, della Legge n. 130/1999, ancorché tale qualifica non sia richiesta dalla legge.

La misura prevede, infatti, un trattamento fiscale ridotto per le operazioni di compravendita di immobili strumentali effettuate dalle SPV 7.2 che coinvolgano un *asset manager* regolamentato (ancorché in un ruolo non necessitato dalla normativa di riferimento), così da assicurare elevati presidi sotto il profilo regolamentare, nonché comprovate competenze professionali nella gestione e valorizzazione di *asset* immobiliari, trattandosi nella sostanza, di attività assimilabili a quelle che le società di gestione del risparmio svolgono in relazione agli OICR immobiliari gestiti.

Per quanto attiene agli impatti della proposta in oggetto sui saldi di finanza pubblica, si consideri che dal 2020 al 2023 il valore degli investimenti immobiliari effettuati da società di cartolarizzazione immobiliare ex art. 7.2, Legge n. 130/1999, si è attestato intorno ai 2,5 miliardi di euro circa. All'interno di tali investimenti, il valore delle transazioni in Italia su immobili commerciali (ai quali si applicherebbe la modifica in oggetto) è stato pari a 500 milioni di euro, di cui 200 nel solo anno 2023. Nel 2024 le operazioni sono stimate in circa 350 milioni di euro. Ipotizzando, dunque, che tutte le operazioni di cartolarizzazione immobiliare effettuate su cespiti commerciali nel 2024 abbiano visto coinvolta una SGR in qualità di *asset manager* del veicolo di cartolarizzazione nell'operazione, il minor gettito annuo sarebbe pari a 7 milioni di euro (4% di 350 milioni, ovvero 14 milioni, con riduzione della metà delle imposte ipotecaria e catastale). Tuttavia, si tenga in considerazione che, nel corso dell'ultimo anno, solo una minima parte di queste operazioni ha visto coinvolta una società di gestione del risparmio in qualità di *asset manager*.

Pertanto, il minor gettito derivanti dall'applicazione della proposta normativa è stimabile in 4 milioni di euro a decorrere dall'anno 2025. Si consideri, tuttavia, che il minor gettito sarebbe certamente controbilanciato dai maggiori investimenti in *capital expenditure* e dal maggior numero di transazioni attese sul mercato immobiliare ad opera di SPV 7.2.

Testo ricostruito

**Art. 7.2 Legge 30 aprile 1999 n. 130**

2. [...] *omissis*

**Art. 7.2 (nuova formulazione)**

2. [...] *omissis*

**2.bis)** Qualora il soggetto nominato ai sensi dell'articolo 7.1, comma 8, primo periodo, sia una società di gestione del risparmio autorizzata alla gestione di FIA italiani immobiliari di cui all'articolo 1, comma 1, lett. q), del decreto ministeriale 5 marzo 2015, n. 30 e successive modificazioni, per le volture catastali e le trascrizioni relative alle cessioni di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui siano parti le società di cui al comma 1, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale sono ridotte della metà. Per far fronte ai nuovi e maggiori oneri per la finanza pubblica derivanti dall'applicazione del periodo precedente, valutati in 4 milioni a decorrere dall'anno 2025, si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo per l'attuazione della delega fiscale di cui all'articolo 22, comma 3, secondo periodo della legge 9 agosto 2023, n. 111.

### 3. Allineamento della normativa sulle cartolarizzazioni agli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR)

All'articolo 7 della Legge 30 aprile 1999, n. 130, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1, lett. b), le parole *“alle cessioni a fondi comuni di investimento”* sono sostituite dalle seguenti *“alle cessioni a organismi di investimento collettivo del risparmio alternativi italiani”*;
- b) il comma 2-bis, è sostituito dal seguente: *“2-bis. Nel caso di operazioni realizzate mediante cessione a un organismo di investimento collettivo del risparmio alternativo italiano, i servizi indicati nell'articolo 2, comma 3, lettera c), possono essere svolti, in alternativa ai soggetti di cui all'articolo 2, comma 6, dalla società di gestione del risparmio che gestisce l'organismo di investimento collettivo del risparmio alternativo italiano ovvero dall'organismo stesso, se autogestito. Alle cessioni dei crediti effettuate in favore dell'organismo di investimento collettivo alternativo italiano si applicano gli articoli 4 e 6, comma 2, della presente legge, nonché le restanti disposizioni della presente legge, in quanto compatibili.”*.

#### Relazione illustrativa

La proposta di modifica intende applicare le attuali disposizioni sulle cartolarizzazioni a tutte le tipologie di organismi di investimento collettivo del risparmio alternativi ora presenti nel nostro ordinamento, non limitandole, dunque, ai soli fondi di tipo contrattuale costituiti secondo il tradizionale modello “SGR-fondo comune di investimento”. La limitazione opera attualmente in quanto, all'epoca di redazione delle previsioni in parola, i fondi comuni di investimento “contrattuali” erano l'unica tipologia di OICR alternativo normato in Italia per lo sviluppo di iniziative di gestione collettiva inerenti *asset* illiquidi. Mediante il recepimento in Italia della Direttiva 2011/61/UE dell'8 giugno 2011 sui gestori di fondi di investimento alternativi (c.d. “AIFMD”), il volano di strumenti per la gestione collettiva è stato, difatti, ampliato introducendo – in aggiunta ai fondi contrattuali – anche le società di investimento a capitale fisso (SICAF).

Nella formulazione attualmente vigente si crea, quindi, una disparità di trattamento tra i fondi contrattuali (i quali possono beneficiare delle previsioni in argomento) e quelli di natura societaria (SICAF). Questi ultimi, sulla base del testo letterale della norma e salva l'applicazione di un criterio di interpretazione analogica o estensiva, non possono, infatti, fruire dei benefici in discorso.

Inoltre, le disposizioni di cui sopra perseguono il fine di ampliare la tipologia di strumenti azionabili dalle banche al fine di dismettere i propri crediti deteriorati in favore di veicoli specializzati nella gestione di tali attivi nel loro miglior interesse, consentendo così agli istituti di credito di allocare le risorse eventualmente rivenienti dalla valorizzazione degli attivi operata da un soggetto terzo professionale a servizio dell'erogazione di nuovi finanziamenti per il tessuto imprenditoriale italiano. La possibilità di utilizzare uno strumento come la SICAF, consentendo ad essa di beneficiare del regime proprio della legge sulla cartolarizzazione, contribuirebbe ancora meglio a perseguire i predetti fini.

Infine, posto che le SICAF (FIA societari) sono equiparate in tutto e per tutto ai fondi comuni di investimento (FIA contrattuali) – sia sotto il profilo civile e regolamentare, sia sotto quello fiscale – si ritiene non ricorrano controindicazioni di sorta all’attuazione della proposta di modifica.

La proposta normativa non comporta oneri aggiuntivi per la finanza pubblica. Essa non necessita, pertanto, di alcuna copertura finanziaria in quanto consiste in un semplice allineamento delle normative vigenti.

## Testo ricostruito

### Art. 7 Legge 30 aprile 1999 n. 130

1. Le disposizioni della presente legge si applicano, in quanto compatibili:

a) alle operazioni di cartolarizzazione dei crediti realizzate mediante l’erogazione di un finanziamento al soggetto cedente da parte della società per la cartolarizzazione dei crediti emittente i titoli, avente per effetto il trasferimento del rischio inerente ai crediti nella misura e alle condizioni concordate;

b) alle cessioni a fondi comuni di investimento, aventi per oggetto crediti, costituiti ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

b-bis) alle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla titolarità, in capo alla società di cui all’articolo 7.2 di beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni.

2. [...] *omissis*

### Art. 7 (nuova formulazione)

1. Le disposizioni della presente legge si applicano, in quanto compatibili:

a) alle operazioni di cartolarizzazione dei crediti realizzate mediante l’erogazione di un finanziamento al soggetto cedente da parte della società per la cartolarizzazione dei crediti emittente i titoli, avente per effetto il trasferimento del rischio inerente ai crediti nella misura e alle condizioni concordate;

b) alle cessioni a **organismi di investimento collettivo del risparmio alternativi italiani**, aventi per oggetto crediti, costituiti ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

b-bis) alle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla titolarità, in capo alla società di cui all’articolo 7.2 di beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni.

2. [...] *omissis*



**2-bis.** Nel caso di operazioni realizzate mediante cessione a un fondo comune di investimento, i servizi indicati nell'articolo 2, comma 3, lettera c), possono essere svolti, in alternativa ai soggetti di cui all'articolo 2, comma 6, dalla società di gestione del risparmio che gestisce il fondo. Alle cessioni dei crediti effettuate in favore del fondo si applicano gli articoli 4 e 6, comma 2, della presente legge, nonché le restanti disposizioni della presente legge, in quanto compatibili.

**2-bis.** Nel caso di operazioni realizzate mediante cessione a un **organismo di investimento collettivo del risparmio alternativo italiano**, i servizi indicati nell'articolo 2, comma 3, lettera c), possono essere svolti, in alternativa ai soggetti di cui all'articolo 2, comma 6, dalla società di gestione del risparmio che gestisce **l'organismo di investimento collettivo del risparmio alternativo italiano ovvero dall'organismo stesso, se autogestito**. Alle cessioni dei crediti effettuate in favore **dell'organismo di investimento collettivo alternativo italiano** si applicano gli articoli 4 e 6, comma 2, della presente legge, nonché le restanti disposizioni della presente legge, in quanto compatibili.

#### **4. Estensione del chiarimento di cui alla Legge di Bilancio 2021 alle società ex art. 7.2, Legge n. 130/1999**

*Il comma 215, dell'articolo 1 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178, si applica altresì ai trasferimenti effettuati in favore delle società di cui all'articolo 7.2 della Legge 30 aprile 1999, n. 130.*

#### **Relazione illustrativa**

La modifica è volta ad estendere l'applicazione del chiarimento interpretativo di cui all'articolo 1, comma 215, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021), relativo alle società veicolo d'appoggio di cui all'articolo 7.1, comma 4, primo periodo, della Legge 30 aprile 1999, n. 130, anche ai trasferimenti effettuati in favore dei cosiddetti "Special Purpose Vehicle" (SPV) ex articolo 7.2 della Legge 30 aprile 1999, n. 130, al fine di assicurare maggiore armonizzazione tra i veicoli di investimento previsti da tale Legge ed evitare disallineamenti normativi non giustificati a livello sistematico.

## **CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE**

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta a livello nazionale l'intera filiera degli operatori del real estate attivi in tutte le asset class immobiliari. Riunisce i principali investitori istituzionali, come SGR, Fondi immobiliari, Sicaf, Società di Investimento Immobiliare Quotate e Non Quotate e ReoCO, oltre a istituti bancari e compagnie assicurative. Fanno parte dell'Associazione i più importanti sviluppatori immobiliari italiani e internazionali, società del settore anche pubblico che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, aziende innovative PropTech, società di ingegneria e progettazione, nonché l'industria professionale dei servizi di consulenza al real estate, che include attività di valutazione degli asset, due diligence, property management, intermediazione, gestione del credito, servizi legali e fiscali. Aderiscono inoltre a Confindustria Assoimmobiliare anche fondazioni, enti e istituzioni con interessi riconducibili al mercato immobiliare per affinità, complementarità o raccordo economico.

Confindustria Assoimmobiliare ha come scopi principali il sostegno alla crescita del settore immobiliare, nella consapevolezza del ruolo rilevantisimo del settore nello sviluppo economico complessivo del Paese; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti dei propri Associati e all'attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; la rappresentanza e la tutela degli interessi dell'industry presso gli stakeholder istituzionali; la promozione dei principi per l'investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) e dei principi Environmental Social e Governance (ESG); il supporto alla transizione green e digital del patrimonio immobiliare pubblico e privato; la promozione della trasparenza del mercato e della reputazione degli operatori immobiliari; la formazione di risorse professionali qualificate a servizio del settore immobiliare.

## **CONTATTI**

### **Confindustria Assoimmobiliare**

Via IV Novembre 114 – 00187 Roma

Via S. Maurilio 25 – 20123 Milano

Tel. +39 06 3212271

Mail [assoimmobiliare@assoimmobiliare.it](mailto:assoimmobiliare@assoimmobiliare.it)

Web [www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it)

LinkedIn [www.linkedin.com/company/associazione-assoimmobiliare](http://www.linkedin.com/company/associazione-assoimmobiliare)