

La cartolarizzazione degli immobili

Un'opportunità per porre in essere strategie di valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti

servizi ed interventi

daedala S.p.A.

per l'innovazione e
trasformazione
delle città

- Riferimenti normativi
 - Legge 23 novembre 2001, n. 410
 - Legge 27 dicembre 2002, n. 289
- La cartolarizzazione degli immobili per gli Enti locali
- Gli obiettivi perseguibili
- Azioni a supporto dell'eventuale decisione di procedere alla costituzione di una società per la cartolarizzazione del patrimonio
- La procedura giuridico amministrativa da seguire
- Daedala Spa
- Alcuni immobili oggetto di cartolarizzazione
- Supporto consulenziale a Province e Comuni prestato da Daedala Spa

Riferimenti normativi

L'alienazione degli immobili di proprietà degli enti locali attraverso lo strumento della cartolarizzazione è stata disciplinata:

- Dalla legge 23 novembre 2001, n. 410;
- Dalla legge 27 dicembre 2002, n. 289;
- Dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

legge 23 novembre 2001, n. 410

ART 2 – privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

- Il ministero dell'economia può costituire srl con capitale iniziale di € 10.000 aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dall'alienazione di patrimoni immobiliari dello stato o di altri enti;
- La società realizza l'operazione di cartolarizzazione mediante l'assunzione di finanziamenti o l'emissione di titoli; per ogni operazione si individua il patrimonio immobiliare destinato al soddisfacimento dei diritti dei portatori dei titoli o dei concedenti i finanziamenti; tali beni costituiscono patrimonio separato;
- Ciascun patrimonio separato non è soggetto alle imposte sui redditi né irap; le operazioni di cartolarizzazione e tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni sono esenti da tutte le imposte indirette; ai fini ICI il trasferimento del patrimonio alle società di cartolarizzazione non si considera atto di alienazione.

ART 3 – modalità per la cessione degli immobili

I beni immobili possono essere trasferiti a titolo oneroso alle società tramite decreti.

Con gli stessi decreti sono determinati:

- Il prezzo iniziale che la società dovrà corrispondere e le modalità di pagamento dell'eventuale residuo;
- Le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione che le società realizzano per finanziare il pagamento del prezzo;
- L'immissione delle società nel possesso dei beni immobili trasferiti;
- La gestione dei beni immobili trasferiti e dei contratti accessori, da regolarsi in via convenzionale con criteri di remuneratività;
- Le modalità per la valorizzazione e la rivendita dei beni immobili trasferiti.

legge 27 dicembre 2002, n. 289

Art. 84 – privatizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, enti locali e altri enti pubblici

Le regioni, province, comuni e altri enti locali sono autorizzati a costituire srl con capitale iniziale di e 10.000 aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione dei rispettivi patrimoni immobiliari.

Si applicano le disposizioni di cui alla legge n. 410/2001 in quanto compatibili.

I beni individuati possono essere trasferiti a titolo oneroso con atto pubblico o scrittura privata autenticata, previa delibera dell'organo competente dell'ente proprietario.

La delibera deve contenere gli elementi previsti dal comma 1 art. 3 legge n. 410/2001.

L'inclusione dei beni nelle delibere non modifica il regime giuridico di tali beni.

la cartolarizzazione degli immobili per gli Enti locali

Con l'operazione di cartolarizzazione si realizza una operazione di vendita/dismissione del patrimonio immobiliare sulla base di un programma che consiste nella cessione ad una società veicolo del portafoglio di immobili alienabili. Il veicolo effettua l'acquisto dei beni immobili dall'Ente Locale, a titolo definitivo, attingendo le risorse finanziarie necessarie dal mercato dei capitali. Il prestito di durata pluriennale, verrà successivamente rimborsato utilizzando i proventi dell'incasso proveniente dalla vendita degli immobili.

La cartolarizzazione degli immobili per gli Enti locali

Soggetti interessati

- Regioni;
- Province;
- Comuni;
- Aziende sanitarie ed ospedaliere;
- Altri enti locali.

Caratteristiche della società veicolo

- Società a responsabilità limitata;
- Capitale sociale iniziale di € 10.000;
- Oggetto sociale esclusivo la cartolarizzazione degli immobili.

La cartolarizzazione degli immobili per gli Enti locali

Aspetto fiscale

- Il patrimonio separato non è soggetto alle imposte sui redditi ne' all'imposta regionale sulle attività produttive;
- Le operazioni di cartolarizzazione e tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento delle stesse, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta;
- Previsione di ulteriori agevolazioni per la creazione di società di cartolarizzazione di proprietà dei comuni (finanziaria 2005).

La cartolarizzazione degli immobili per gli Enti locali

Altri obblighi

- Comunicazione preventiva al Ministero dell'economia;
- I proventi dovranno essere utilizzati per l'estinzione di debiti.

La cartolarizzazione degli immobili per gli Enti locali

Gli obiettivi perseguibili

- **Vantaggi Operativi**
- **Vantaggi Strategici**
- **Vantaggi Fiscali**

La cartolarizzazione degli immobili per gli Enti locali

Gli obiettivi perseguibili

Vantaggi operativi

- **maggiore efficienza gestionale**

A seguito dell'enucleazione dell'investimento immobiliare dal patrimonio dell'Ente e preponendo alla sua gestione un management adeguato. Questo consente di porre rimedio a situazioni di inefficienza gestionale e strutturale. Infatti il patrimonio immobiliare degli enti locali, in molti casi, è caratterizzato da forti criticità nella gestione, non produce apprezzabili livelli di reddito e pesa come un costo in termini manutentivi, senza per di più dare adeguate risposte sul piano sociale.

- **La rivalutazione del patrimonio**

Il trasferimento dei cespiti dal bilancio dell'Ente a quello della società di cartolarizzazione permette di evidenziare il vero valore del patrimonio, poiché a seguito della redazione delle necessarie perizie di stima, i cespiti dal valore catastale vengono iscritti in bilancio al valore di mercato corrente.

- **Maggiore velocità nell'attuazione di programmi di vendita immobiliare**

Questo consente in tempi brevi di porre rimedio alle problematiche di natura gestionale.

Inoltre l'operazione di cartolarizzazione consente al cedente di incassare con largo anticipo i proventi delle vendite.

Azioni a supporto dell'eventuale decisione di procedere alla costituzione di una società per la cartolarizzazione del patrimonio

Vi sarà una prima fase progettuale, dove si effettuerà:

- Il check-up delle attività, dei cespiti ed eventuali partecipazioni con analisi del valore economico delle stesse, delle possibili aree di valorizzazione, dei vincoli e delle opportunità connesse;
- La predisposizione di possibili scenari di riferimento con analisi dei modelli di governance perseguibili;
- La predisposizione di business-plan per l'ipotizzata società patrimoniale con analisi dell'impatto sul bilancio dell'Ente;
- La predisposizione della deliberazione consiliare di indirizzo alla costituzione della società di cartolarizzazione.

Una seconda fase, più propriamente attuativa, propedeutica alla costituzione ed all'avvio della società, comprenderà la predisposizione dei seguenti documenti:

- predisposizione del piano industriale triennale della società;
- predisposizione dell'atto costitutivo e statuto della società;
- predisposizione della convenzione tra Ente Locale e società patrimoniale;
- predisposizione della deliberazione di Consiglio di approvazione degli schemi di atti costitutivo ed avvio della società.

La procedura giuridico amministrativa da seguire

Delibera di Consiglio

Sulla base degli elementi emersi dallo studio di fattibilità il Consiglio dell'Ente adotterà una deliberazione attraverso cui:

- esprimerà la volontà di costituire una società di capitali a totale partecipazione pubblica;
- approverà lo statuto della società;
- approverà lo schema della convenzione finalizzata a regolare i rapporti tra l'ente e la società;
- individuerà i beni da apportare al capitale della società indicandone il valore di conferimento e la relativa destinazione;
- individuerà i beni da vendere alla società indicandone il prezzo di vendita e la relativa destinazione.

Redazione delle perizia ex art. 2465 C.C.

- per i conferimenti in natura in una società a responsabilità limitata, ovvero nei due anni successivi alla costituzione, per la vendita di beni da parte dei soci, occorre presentare la relazione giurata di un esperto o di una società di revisione iscritti nel registro dei revisori contabili o di una società di revisione iscritta nell'apposito albo.

Costituzione della società,

- La costituzione della società avverrà in conformità alla disciplina relativa al versamento e sottoscrizione del capitale sociale, secondo la normativa prevista dal codice civile.

La procedura giuridico amministrativa da seguire

Compravendita dei beni

- Iscritta la società al registro delle imprese si procederà alla compravendita dei beni tra l'Ente e la società al prezzo risultante dalle perizie redatte dai professionisti incaricati. La società pagherà una parte del prezzo ricorrendo al mercato dei capitali.

Stipula della convenzione

- Successivamente alla costituzione della società, potrà essere sottoscritta la convenzione regolante i rapporti tra l'ente e la società: i contenuti di questa convenzione conterranno le prescrizioni e le modalità cui la società dovrà attenersi nell'attuazione delle attività cui è finalizzata.

Varianti urbanistiche

- Nel caso in cui modifiche degli strumenti urbanistici riguardino i beni oggetto di alienazione la società riconoscerà all'Ente il maggior valore da determinarsi mediante perizia tecnica. Il conguaglio sarà pagato al momento della vendita da parte della società dei beni coinvolti.

Aste pubbliche

- La società nelle operazioni di vendita immobiliare si atterrà alla normativa prevista per gli enti pubblici.

Daedala S.p.A. opera nel settore della consulenza a favore di enti pubblici da oltre **15 anni** attraverso l'erogazione di servizi innovativi e specialistici in materia di patrimonio e finanza immobiliare, servizi pubblici locali ecc:

L'azienda ha maturato, in particolare negli ultimi anni una significativa esperienza nei processi/progetti di valorizzazione immobiliare degli enti pubblici offrendo al committente un servizio "globale" dalla fase di ideazione dell'iniziativa, alla successiva fase della progettazione ed infine all'avvio e conduzione.

La società ha sede a Pesaro ma vanta su tutto il territorio nazionale una rete di professionisti che collaborano con la società in grado di poter ospitare strutture operative per operare sul territorio.

La società è stata fondata dal **dott. Giovanni Rubini** già direttore generale del Comune di Pesaro dal 1996 al 2004. Inoltre il dott. Giovanni Rubini, attuale amministratore delegato della società, ha ricoperto il ruolo di dirigente in aziende private.

Inoltre nella società operano stabilmente figure professionali che hanno maturato specifiche esperienze di tipo economico/giuridico/fiscale in tema di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

In tema di cartolarizzazione immobiliare la società ha già prestato il proprio supporto consulenziale a favore dei Comuni di Imola, Casarano, Legnano, Eboli e a favore delle Province di Lecce, Pesaro¹⁵ e Urbino, Brindisi.

Alcuni immobili oggetto di cartolarizzazione



Supporto consulenziale a Province e Comuni prestato da Daedala Spa

Committente	Valore beni stimati
Provincia di Lecce	18.000.000
Provincia di Pesaro Urbino	12.000.000
Provincia di Brindisi	13.700.000
Comune di Imola	2.700.000
Comune di Casarano	9.000.000
Comune di Legnano	21.000.000
Comune di Eboli	13.691.000
TOTALE	90.091.000