

Consulenza e servizi in materia di Operazioni di cartolarizzazione immobiliare del patrimonio degli enti locali

La **cartolarizzazione** degli immobili è un'operazione attraverso la quale l'Ente locale cede gli immobili che intende dismettere a una società veicolo appositamente costituita ed avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di **cartolarizzazione** dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare.

L'articolo 84 della legge 289/2002 ha esteso agli **Enti locali** la possibilità, prevista prima solo per le amministrazioni dello Stato, di ricorrere all'istituto della cartolarizzazione ai fini della privatizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà.

Con tale norma è stata estesa quindi alle regioni, province, comuni (nonché ai loro enti strumentali) e alle aziende sanitarie ed ospedaliere, la facoltà di effettuare operazioni di cartolarizzazione dei proventi conseguenti alla vendita di beni immobili degli enti stessi.

Vantaggi

- Immediata disponibilità delle risorse finanziarie derivante dalla dismissione di immobili;
- Maggior disponibilità di tempo per effettuare le azioni di valorizzazione;
- Possibilità di godere dei benefici fiscali riservati alla procedura;
- Possibilità di accesso diretto al mercato dei capitali.

Il procedimento

prima fase – ricognizione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'ente al fine di valutare la fattibilità economica dell'operazione;

seconda fase – costituzione della società veicolo (SPV) avente capitale sociale minimo legale ed oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione;

terza fase – trasferimento a titolo oneroso dei beni immobili oggetto di cartolarizzazione;

quarta fase – Finanziamento dell'operazione attraverso il ricorso al mercato dei capitali;

quinta fase – stipula di una convenzione tra SPV ed ente per la disciplina delle modalità di finanziamento dell'operazione, delle modalità di gestione e delle modalità di valorizzazione e rivendita dei beni immobili trasferiti;

sesta fase – collocamento sul mercato degli immobili di proprietà della SPV.

Soggetti destinatari

- Comuni;
- Province;
- Regioni;
- Aziende sanitarie ed ospedaliere.

Servizi offerti

- ricognizione del patrimonio dell'ente, individuazione dei beni immobili oggetto di possibile cartolarizzazione e relativa due diligence legale;
- analisi del mercato immobiliare relativo alle tipologie di beni da cedere e all'area geografica di riferimento;
- valutazione e redazione delle perizie di stima dettagliate per singolo cespite;
- predisposizione del progetto strategico dell'intera operazione finanziaria;
- redazione di business plan e piani operativi relativi a società;
- assistenza nella valorizzazione urbanistica, contrattuale e tecnica delle diverse tipologie di immobili;
- assistenza nei rapporti con il mercato dei capitali e le istituzioni finanziarie;
- assistenza nelle operazioni di collocamento nel mercato degli immobili da dismettere.