

CONTRARIAN

COI VEICOLI D'APPOGGIO SI POSSONO RIDURRE I CREDITI DETERIORATI

► Negli ultimi anni il mercato italiano dei crediti deteriorati ha vissuto una trasformazione profonda. Secondo le stime elaborate dalla Banca d'Italia, oggi nel Paese ci sono circa 300 miliardi di euro di crediti deteriorati (npe-non performing exposure), ma soltanto il 18% si trova ancora nei bilanci bancari. La gran parte è attualmente nelle mani di investitori e servicer, ovvero degli operatori del cosiddetto mercato secondario, che tuttavia rappresenta ormai l'attore principale nella gestione e nella valorizzazione di questi asset.

In questo contesto un gruppo interdisciplinare promosso da Confindustria **Assoimmobiliare** ha lavorato a una proposta di modifica della legge 130/1999 con il contributo di diversi operatori del settore. L'iniziativa si è concentrata in particolare sugli articoli 7.1 e 7.2, che regolano rispettivamente i veicoli d'appoggio e le cartolarizzazioni immobiliari. L'obiettivo è rendere questi strumenti più efficienti, flessibili e coerenti con le dinamiche attuali del mercato, sbloccandone l'enorme potenziale. Relativamente all'articolo 7.1, la proposta riguarda l'estensione dell'utilizzo dei veicoli d'appoggio anche ai crediti acquistati sul mercato secondario, e non più solo a quelli provenienti dal mercato primario.

Questa modifica rappresenta un passaggio strategico per valorizzare gli immobili che si trovano a garanzia dei crediti deteriorati, favorendone una ricollocazione trasparente e strutturata sul mercato, non-

ché per accelerare il rimborso delle esposizioni e contribuire a una riduzione strutturale dello stock di npl-non performing loans. Favorirebbe infine il rafforzamento della fiducia degli investitori e aiuterebbe ad attrarre nuovi capitali istituzionali nel sistema.

Oggi circa il 30% delle npe-non performing exposure risulta garantito da immobili: tenerli fermi, abbandonati oppure inutilizzati non rappresenta soltanto un fallimento finanziario ma anche un'occasione mancata per le famiglie, le imprese e i territori nel loro complesso. Ogni immobile bloccato rappresenta una casa sottratta a chi ne ha bisogno, un'opportunità persa per rigenerare quartieri e rilanciare l'economia locale, è un negozio o un capannone industriale sottratto alle piccole e medie imprese, cuore pulsante dell'economia italiana, spesso impossibilitate a recuperarli e riutilizzarli per rilanciare la propria attività.

Rendere pienamente operativi i veicoli d'appoggio consentirebbe di ridurre in modo strutturale lo stock di crediti deteriorati, liberando risorse da reinvestire nell'economia reale. Inoltre si favorirebbe la valorizzazione del patrimonio immobiliare anche attraverso interventi di riqualificazione urbana e ambientale, contribuendo alla rigenerazione di intere aree del territorio.

Gli impatti sociali sarebbero significativi: l'aumento dell'offerta abitativa a costi accessibili, il miglioramento dei servizi locali e il sostegno all'occupazione rappresentano benefici concreti per le comunità.

Gli operatori del settore concordano sull'importanza di promuovere soluzioni sostenibili e responsabili. La proposta avanzata assieme ad **Assoimmobiliare** si inserisce proprio in questa visione: unire efficienza finanziaria, impatto sociale e rigenerazione urbana in un circolo virtuoso da cui può trarre beneficio l'intero sistema Paese. (riproduzione riservata)

Eleonora Lagonigro

Kruk Italia

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



183458