



# Cartolarizzazioni, regole nuove per sostenere l'housing

## Finanza immobiliare

Equità fiscale e operatività delle Spv per attrarre maggiori capitali privati

Laura Cavestri

MILANO

Ampliare il perimetro operativo delle "società veicolo" e favorire l'equità fiscale con altri strumenti di investimento, con l'obiettivo anche di convogliare maggiori flussi di capitali privati verso operazioni di housing sociale e rigenerazione urbana. Sono solo alcune delle proposte che questa sera **Assoimmobiliare** ufficializzerà a Milano con l'obiettivo di portarle all'attenzione del Legislatore.

«Il nostro Paese - spiega il presidente di **Assoimmobiliare**, **Davide Albertini Petroni** - pur vantando uno stock immobiliare non residenziale di circa 780 miliardi, vede solo il 17% di questo patrimonio detenuto da in-

vestitori istituzionali. Molto meno rispetto a Francia e Regno Unito, dove si attestano rispettivamente al 43% e al 52 per cento. Anche i volumi di investimento risultano compressi, in media circa 10-12 miliardi. In questo scenario, le cartolarizzazioni offrono uno strumento robusto e collaudato per attrarre capitali privati verso operazioni di trasformazione urbana, housing sociale, rigenerazione e valorizzazione patrimoniale. Il loro potenziale si è andato consolidando nel tempo anche grazie alla capacità di adattarsi a contesti diversi, dalle grandi trasformazioni urbane agli interventi più mirati su scala territoriale. Inoltre, il crescente interesse verso asset class specializzate - come sanità, logistica e hospitality - e la maggiore attenzione agli standard ESG stanno spingendo gli investitori a privilegiare strutture regolamentate, affidabili e capaci di offrire ritorni stabili nel lungo periodo».

Nonostante le premesse favorevoli, il mercato italiano «resta - spiega ancora **Albertini Petroni** - penalizzato da elementi di frammentazione, da una fiscalità non neutrale tra stru-

menti simili e da ostacoli operativi che limitano la piena espressione del potenziale delle cartolarizzazioni». Da qui, la messa a punto, da parte di **Assoimmobiliare**, di un pacchetto organico di proposte per rendere lo strumento più incisivo.

Chiediamo - ha concluso **Davide Albertini Petroni** - di «favorire l'equità fiscale tra strumenti simili, garantendo neutralità nelle scelte di investimento; rafforzare il presidio regolamentare attraverso l'impiego di asset manager vigilati; ampliare il perimetro operativo delle "società veicolo", estendendone l'utilizzo anche alla gestione di crediti deteriorati acquistati da soggetti diversi da banche e intermediari italiani». Ovvero, società create per uno scopo specifico, spesso per isolare rischi finanziari e legali o per facilitare transazioni complesse, come, appunto, le cartolarizzazioni. Infine «favorire interventi ad alto impatto sociale attraverso le cartolarizzazioni, in ambiti quali l'housing, la gestione delle *non-performing exposures* e la valorizzazione del patrimonio pubblico».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

