

Banche & concorrenza. Da sabato scatta l'estinzione agevolata disposta dal decreto legge 7/07

I nodi delle ipoteche «leggere»

Nella prima fase ostacoli operativi e pubblicità più difficile

Angelo Busani

■ Problemi applicativi all'orizzonte di sabato 2 giugno, quando scatterà la nuova procedura di cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia di contratti di mutuo. Si presentano quindi le prime esigenze operative e le conseguenti perplessità legate alla recentissima emanazione delle norme attuative (decreto interdirezionale Territorio - Giustizia del 23 maggio 2007 e conseguente provvedimento del direttore del Territorio del 25 maggio, segnalati sul Sole-24 Ore del 28 maggio).

Adeguamento difficile

I primi problemi si pongono per le banche, che finora iniziavano le procedure di cancellazione soltanto su richiesta del cliente. Tra l'altro, solo in pochi casi all'estinzione del mutuo faceva seguito la richiesta di cancellazione dell'ipoteca: in molti casi il cliente preferiva avvalersi della perenzione dell'ipoteca (cioè dell'estinzione del ricorso) essendo trascorso il

termine dei 20 anni dalla data di originaria iscrizione. La nuova norma (articolo 13, comma 8-septies, del Dl 7/07, convertito dalla legge 40/07) dispone invece che «il creditore è tenuto a rilasciare al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e a trasmettere al conservatore la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data». Questa norma si potrebbe anche leggere nel senso che la procedura di estinzione prende il via solo con una richiesta specifica del cliente; ma la lettura più plausibile, invece, è quella per la quale, una volta avvenuta l'estinzione, la banca deve senz'altro procedere "d'ufficio".

Nessuna banca, al momento, sembra però attrezzata per inventariare giornalmente le estinzioni dei mutui e per collegare all'evento la procedura di invio della comunicazione di avvenuta quietanza all'agenzia del Territorio. Specie per le grandi organizzazioni, non sarà semplice attrezzarsi rapi-

damente e vi saranno difficoltà nel preparare i documenti. La comunicazione di avvenuta quietanza potrà infatti essere sottoscritta «esclusivamente da persona preventivamente individuata dal creditore in uno specifico documento, depositato presso il competente servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio»: quindi le banche dovranno inviare questa comunicazione autenticata a ciascun ufficio del Territorio. Fino al 4 luglio 2007, per di più, si potrà addurre «l'impossibilità tecnica a redigere le comunicazioni» su supporto informatico (come prevedibilmente si verificherà). Le comunicazioni si potranno fare in forma cartacea, ma con firma autenticata (del notaio o di un altro pubblico funzionario). Ma dopo il 4 luglio si dovranno effettuare le comunicazioni su supporto informatico, sottoscritte con firma digitale. E dal 15 ottobre sarà consentito, in via facoltativa, ricorrere alla trasmissione telematica, che diverrà obbligato-

NOTAI E IMMOBILI

«No ad acquisti senza garanzie»

■ Il Consiglio nazionale del notariato ha inviato alle maggiori cariche dello Stato un telegramma in cui chiede il ritiro immediato di un emendamento al disegno di legge sulle liberalizzazioni: i notai chiedono il ritiro della proposta di modifica, presentata in commissione Attività produttive, che affida i trasferimenti immobiliari fino a 100mila euro catastali a dirigenti comunali e avvocati (senza più la presenza notarile).

Nel mirino anche gli emendamenti che attribuiscono al conservatore del Registro imprese la competenza su società di persone e trasferimento di partecipazioni sociali.

ria solo dalla data che, entro il 30 settembre 2007, verrà stabilita dal Territorio.

Pubblicità incerta

Vi sono incertezze anche per l'esecuzione della pubblicità delle cancellazioni effettuate con la nuova procedura: l'Agenzia ha istituito un nuovo registro per raccogliere le comunicazioni di quietanza che, nel primo periodo, essendo cartaceo, non sarà consultabile in via telematica e quindi sarà conoscibile solo con grande sforzo (con quel che ne consegue per l'efficienza dei controlli e la sicurezza delle contrattazioni). Con l'istituzione di questo nuovo registro, d'ora in poi, per verificare se un'ipoteca è cancellata bisognerà consultare non più uno ma due registri: quello delle iscrizioni, ove si continueranno a cancellare le ipoteche con il sistema "tradizionale", e quello delle comunicazioni di quietanza, che darà pubblicità alle cancellazioni in base al Dl 7/07.

Mara Monti
MILANO

■ La normativa che introduce in Italia i covered bond consentirà a questi strumenti di debito di ottenere un rating più alto rispetto a quello assegnato dalla banca emittente l'obbligazione. Una garanzia in più per i creditori, tanto da rendere il quadro normativo più favorevole a chi è esposto all'insolvenza o allo stato di difficoltà del debitore.

È il giudizio espresso dagli esperti di Standard & Poor's alla luce delle ultime disposizioni emanate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dalla Banca d'Italia, che completano la norma sui covered bond (la legge 80/05), la quale ha modificato la legge sulle cartolarizzazioni con l'introduzione di due articoli specifici (7-bis e 7-ter).

Il nuovo impianto legislativo deve ora essere messo alla prova e implementato nella pratica: resta da vedere quale sarà l'effettiva applicazione delle novità introdotte dal legislatore.

Come è accaduto in altri Paesi europei, dove i covered bond sono stati introdotti, anche in Italia la normativa persegue il duplice obiettivo di garantire il creditore in caso di insolvenza della banca emittente e al tempo stesso di rafforzare i diritti del bondholder.

«Quando assegniamo il rating a un covered bond italiano, in prima istanza ci basiamo sulle garanzie fornite dal veicolo attraverso il quale vengono emessi i titoli di debito», osserva Simonetta Colomba, credit analyst di Standard & Poor's. La quale aggiunge: «È chiaro che la normativa non garantisce automaticamente al covered bond di ottenere un rating superiore a quello della banca emittente semplicemente rispettando i requisiti richiesti,

però la probabilità è alta».

Il cuore della struttura dei covered bond è la società veicolo alla quale la banca emittente cede attivi, veicolo la cui caratteristica è di essere indipendente e separata dall'emittente.

In caso di default, gli obblighi verso i bondholder sono garantiti da questo veicolo in grado di effettuare i pagamenti ai creditori attraverso i flussi di cassa degli asset in portafoglio.

La segregazione assicura che questi attivi non potranno essere aggrediti da creditori diversi dai sottoscrittori di covered bond. Successivamente la bancastessa emette sul mercato un prestito obbligazionario, ricevendo dalla società veico-

lo una garanzia.

I covered bond sono quindi garantiti sia dalla banca che dal portafoglio crediti.

La premessa è che non tutte le banche possono emettere titoli di debito. Come spiega l'analisi di S&P's, secondo il regolamento della Banca d'Italia non potranno accedere a queste obbligazioni garantite i gruppi bancari con un patrimonio di vigilanza consolidato inferiore a 500 milioni di euro e con un coefficiente patrimoniale complessivo a livello consolidato inferiore al 9 per cento.

Altro aspetto a garanzia dei sottoscrittori di covered bond è la qualità della cessione degli attivi al veicolo segregato. Si tratta di mutui residenziali e commerciali, mutui agli enti locali, cartolarizzazioni con rating "AAA" in grado di garantire flussi di cassa adeguati per ripagare i creditori in caso di insolvenza dell'emittente.

Anche in questo caso, sono stati posti dei paletti a queste cessioni che di fatto alleggeriscono il bilancio dell'emittente: solo le banche con un coefficiente patrimoniale complessivo (total capital) uguale e superiore all'11% e un rapporto sul Tier 1 del 7% non dovranno rispettare limiti sugli asset.

Più ristretto, invece, il limite per le altre banche con un coefficiente compreso tra l'11% e il 10% (e Tier 1 al 6,5%) che dovranno rispettare il limite del 60% massimo degli attivi cedibili, mentre gli istituti con total capital compreso tra il 9% e il 10% (e Tier 1 al 6%) avranno una cessione di attivi consentita soltanto fino al limite del 25 per cento.

«Il rating dovrà tenere conto di tutti questi fattori — conclude l'analista di Standard and Poor's — che saranno determinanti nel definire la struttura dell'operazione».

Tutela del risparmio. Al prossimo Consiglio dei ministri

Il «Fondo dei conti dormienti» aiuta anche i precari pubblici

■ Risparmiatori danneggiati e precari della Pa legati a doppio filo. Il punto di contatto è il cosiddetto «Fondo dei conti dormienti» che anche grazie alla chiusura dell'accordo sul pubblico impiego e alla relativa stabilizzazione dei precari (si veda a pagina 3), è salito in rampa di lancio e potrebbe ottenere il via libera al prossimo consiglio dei ministri.

Un legame avallato dal legislatore con l'ultima Finanziaria. Una parte dei 5 milioni di spesa autorizzati dalla legge di fine anno per

regolarizzare i precari della Pa deve infatti arrivare proprio dal «Fondo dei conti dormienti»: il comma 420 della Finanziaria 2007 dispone che almeno il 20% delle somme inizialmente desti-

LA FASE DI AVVIO

Attese entro sei mesi dopo l'entrata in vigore del regolamento le comunicazioni ai titolari di posizioni inattive

nate a riparare i danni ingiusti sofferti dai risparmiatori per crack finanziari (Parmalat o Cirio, ad esempio) o dall'insolvenza della Repubblica argentina, siano destinati a ridurre il debito pubblico e, dunque, a coprire parte dell'onere per i precari della Pa.

Con l'accordo chiuso, il «Fondo dei conti dormienti» deve diventare operativo. E dallo schema al vaglio del preconsiglio di ieri (si veda «Il Sole - 24 Ore») le prime comunicazioni ai titolari di conti o depositi ritenuti dormienti al mo-

mento dell'entrata in vigore del nuovo regolamento, dovranno arrivare entro sei mesi. Nei quattro successivi, banche, assicurazioni e intermediari dovranno far confluire al Fondo le prime somme.

Nel frattempo, Palazzo Chigi sta lavorando ancora alla stesura del testo definitivo del provvedimento la cui approvazione dovrebbe seguire lo slittamento del Consiglio dei ministri all'inizio della prossima settimana.

Tra gli aspetti che si stanno rito- toccando, il campo di applicazione (articolo 2) e la gestione del Fondo (articolo 5). Sul primo, le attenzioni riguarderebbero i rapporti contrattuali da definire dormienti, mentre sulla gestione appare poco convincente la decisione di far gravare sullo

stesso Fondo, oneri e compensi per il funzionamento della Commissione mista di gestione. Dubbi anche sulla necessità di prevedere un ulteriore decreto per l'attivazione del Fondo.

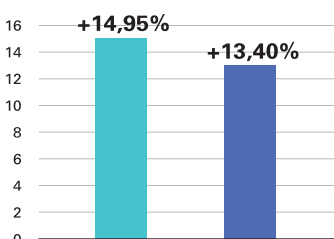
In ogni caso, la tutela dei risparmiatori resta una priorità, rilanciata anche dal convegno svoltosi martedì a Milano, organizzato dall'American Task Force Argentina e Competere — Spinning Innovation. Il punto su cui rappresentanti delle istituzioni e dei consumatori si sono confrontati è stato l'effetto sistematico del default argentino e i conseguenti dubbi sui mercati emergenti. Dubbi che potranno trovare una prima risposta proprio dal «Fondo dormienti».

M.Mo.

TARIFFE PIÙ BASSE D'EUROPA, CHE CRESCONO MENO DELL'INFLAZIONE. TENIAMO D'OCCHIO LA VELOCITÀ, ANCHE DEI PREZZI.

SAATCHI & SAATCHI

INFLAZIONE vs TARIFFE (2000-2006)



■ Inflazione
■ Incremento tariffe Autostrade per l'Italia

di terze e quarte corsie e di migliorare la sicurezza, dimezzando il tasso di mortalità.

Rispetto al 1999, abbiamo anche quasi raddoppiato la spesa annua in manutenzioni, da 274 a 460 milioni di Euro.

Perché dalla privatizzazione di Autostrade non abbiamo speso meno, abbiamo speso meglio.

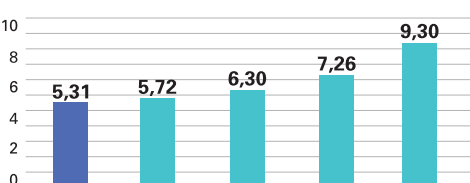
Dal 2000, anno della privatizzazione, l'inflazione è stata del 14,95%, ma le nostre tariffe sono cresciute del 13,40%, e tuttora sono le più basse d'Europa.

Ma avere le tariffe più basse, non significa investire meno. Rispetto al 1999 abbiamo triplicato gli investimenti, portandoli nel solo 2006 a superare 1 miliardo di Euro.

Questo ci ha permesso di aprire al traffico 155 km

TARIFFE MEDIE PER VETTURA DEI PAESI CON AUTOSTRADE A PEDAGGIO (2006)

Valori in € Cent/Km



Autostrade per l'Italia

Per saperne di più scaricate su www.autostrade.it

“AUTOSTRADE A SETTE ANNI DALLA PRIVATIZZAZIONE - fatti, numeri e risultati”. Per commenti o suggerimenti scrivetece all'indirizzo e-mail: 7annidopo@autostrade.it, vi risponderemo.

CHI NASCE PER FAR MUOVERE IL PAESE NON PUÒ FERMARSI MAI.

autostrade // per l'italia

computer BUSINESS review ITALY

L'ECCELLENZA DEL

MADE IN ITALY



JACOPO CIMA
SCT ITALIA
www.sct.it



RAFFAELE PERSICO
TERASYSTEM
www.terasystem.it



RICCARDO MAFFEI
WAVE GROUP
www.wavegroup.it



LUIGI MARCIANO
OBJECTWAY
www.objectway.it



FRANCESCO STOLFO
TOOLS GROUP
www.toolsgroup.it



MASSIMO DAL CHECCO
SIDI
www.sidigroup.com



GIOVANNI MORIANI
COMPUTER VAR
www.computervar.it



ROBERTO LORINI
VP TECH
www.vptech.it



DANILO BALBINOT
DATA CONSULT
www.dataconsult.it



ARRIGO ABATI
THERA
www.thera.it



ROBERTO GAMERO
GRUPPO BYTE
www.bytesh.com



GIOORGIO BEGHINI
CARDINIS SOLUTIONS
www.cardinis.com

WE ADD VALUE TO YOUR BUSINESS

www.cbritaly.it