



# Le Cartolarizzazioni Immobiliari ex Art. 7.2 Legge 130/99



## BEYOND STRATEGY ADVISORY SA

### Structured Finance

- I membri del board e i partner di BSA portano un'esperienza personale e professionale cumulativa di oltre 25 anni nel settore del RealEstate. BSA, in qualità di società, opera oggi come arranger e originator di operazioni cartolarizzate cross-border tra Svizzera e Italia.
- Grazie a una profonda conoscenza dei mercati e a un solido track record, BSA offre soluzioni di finanza strutturata ad alto valore aggiunto, coniugando affidabilità, imparzialità e relazioni internazionali consolidate.
- Crediamo in un approccio sartoriale: ogni operazione viene costruita su misura, in funzione delle esigenze specifiche del cliente e della natura dell'operazione. Per questo collaboriamo con i migliori intermediari finanziari specializzati in servizi per la finanza strutturata, selezionati caso per caso per garantire sempre le competenze più adatte.
- Con BSA, ogni cliente è seguito con la massima cura, come su un tappeto rosso: indipendenza, esperienza e professionalità fanno di noi il partner ideale per operazioni complesse e su misura, in Italia e oltreconfine.



## LINEE DI BUSINESS



### SPV & CORPORATE SERVICING

Costituzione di SPV

SPVs Corporate  
Servicing

Pianificazione  
ReoCo/LeaseCo Strategy

Amministratori  
indipendenti &  
detenzione quote

Amministrazione e  
contabilità



### PORTFOLIO & ASSET SERVICING

Master Servicing

Back-up servicer

Special Servicing

Primary Servicer

Calculation Agent



### SERVIZI REGOLAMENTARI

Reportistica in Centrale  
Rischi

Reportistica ECB/ESMA

Comunicazioni  
all'Anagrafe dei Rapporti

Adempimenti  
antiriciclaggio  
(AML)

Reporting Fiscale



### ADVISORY E STRUTTURAZIONE

Standard Pool Audit

STS Pool Audit

Monitoring agent

Strutturazione /  
Modelling

Arrangement



### REAL ESTATE SECURITISATION

Asset Management

Supporto per business  
plan

Real estate consultancy

Technical Advisory &  
Capex coordination

Amministratori Unici  
con Esperienza nel  
settore



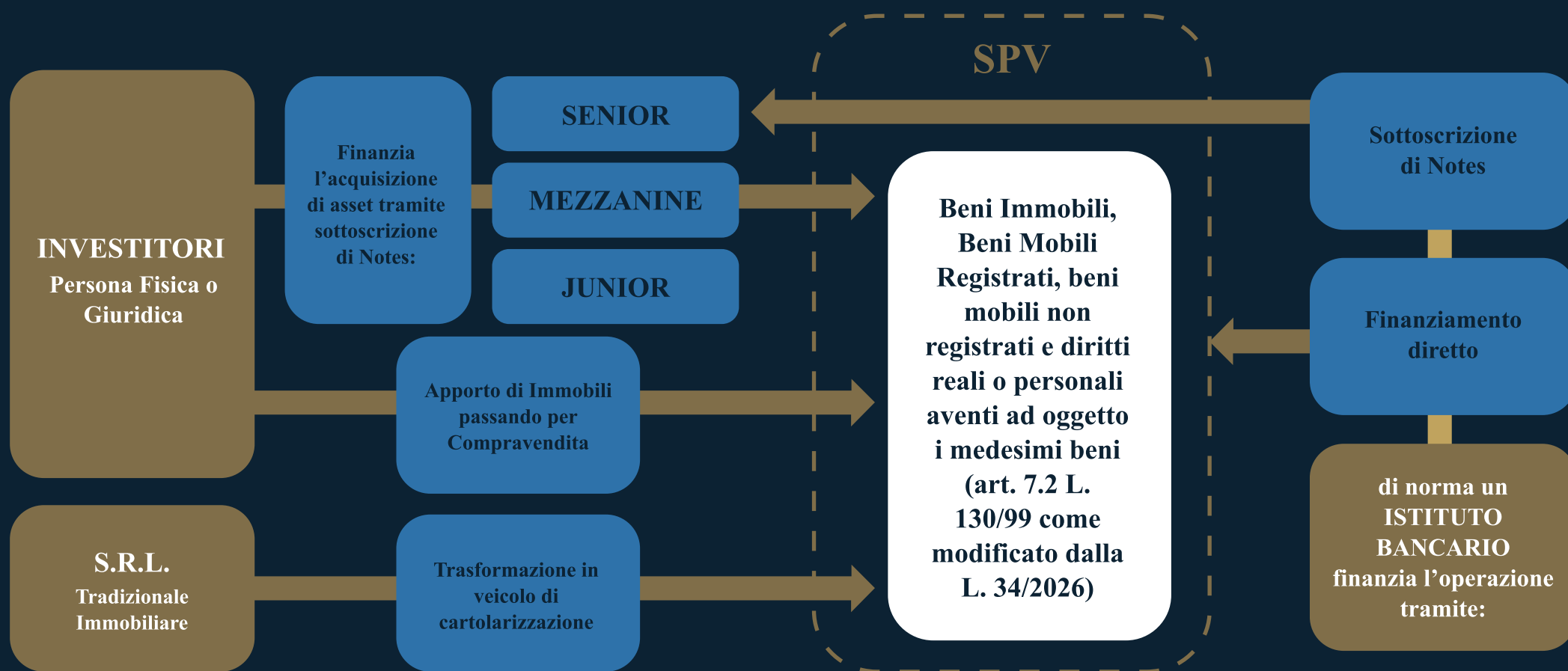
## Il contesto Regolamentare

La Legge 130 del 30 aprile 1999 è stata integrata dall'**Articolo 7.2** (introdotto dalla Legge di Bilancio 2019, Legge n. 145 del 30 dicembre 2018) al fine di introdurre una grande novità: la possibilità per i veicoli di cartolarizzazione di acquistare beni immobili e beni mobili registrati, ulteriormente modificata dalla Legge n. 34 dell'11 marzo 2026 che estende l'oggetto anche ai beni mobili non registrati.





## Costituzione di una SPV 7.2 e Finanziamento



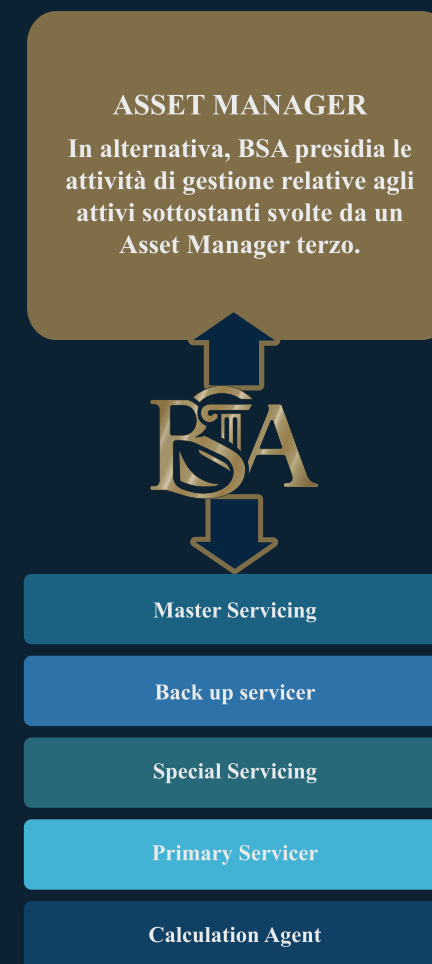


## Struttura della cartolarizzazione



L'Asset Manager ex art. 7.2, di comprovata esperienza immobiliare, definisce e attua il Business Plan strategico per ogni comparto segregato della SPV, garantendo la valorizzazione e la successiva dismissione programmata o la messa a reddito degli asset a tutela degli investitori. L'Asset Manager elabora il Business Plan che fungono da punto di riferimento per il corretto svolgimento delle operazioni e per il monitoraggio delle attività.

\*L'espressione 'Asset Management', utilizzata nel presente documento, si riferisce esclusivamente al ruolo tecnico e alle attività di gestione immobiliare previste dall'art. 7.2 della Legge 130/1999 (normativa italiana) nell'ambito della struttura della SPV e non costituisce attività di gestione patrimoniale ai sensi della LISFi (Legge sugli istituti finanziari) né consulenza agli investimenti della LSerFi (Legge sui servizi finanziari).





## Il ruolo dell'Asset Manager

# ASSET MANAGER

Esperto nella gestione degli asset oggetto della cartolarizzazione

Definisce e aggiorna il Business Plan strategico dell'operazione e monitora le performance rispetto al target

Valuta e aggiorna il Capex Plan a livello di portafoglio, ottimizzando l'allocazione delle risorse

Supervisiona l'implementazione delle attività relative agli attivi (Affitti/Vendite), coordinando Property Manager ed intermediari

Seleziona e coordina i Property Manager, i Facility Manager e i broker, definendo i termini contrattuali strategici, intrattiene rapporti con consulenti e terzi per l'esecuzione delle attività pianificate

Raccoglie, analizza e fornisce i dati e le informazioni di portafoglio ai diversi stakeholder e al Master Servicer

Oltre ad un monitoraggio diretto definisce la strategia assicurativa di portafoglio e ne verifica l'efficacia con gli intermediari

Oltre ad un controllo diretto di cassa, analizza i flussi di pagamenti e incassi della proprietà per l'ottimizzazione del rendimento finanziario



## Cartolarizzazioni 7.2 vs società tradizionali

In fase di acquisto e di exit dal veicolo le differenze tra le due strutture sono ridotte al minimo, la cartolarizzazione 7.2 esprime tutto il suo potenziale in fase di gestione.

### PRINCIPALI VANTAGGI DELLA CARTOLARIZZAZIONE:



#### Non rilevanza IRES/IRAP

Dei proventi derivanti dal patrimonio segregato e conseguiti in fase di gestione del veicolo



#### Non Petition

Chiunque stipuli un contratto con la SPV si impegna a non avviare procedure fallimentari nei suoi confronti



#### Patrimonio Segregato

I beni oggetto di cartolarizzazione non sono attaccabili da eventuali creditori



#### Soggetto Regolamentato

Lo strumento offre maggiori garanzie agli investitori come la due diligence di tutte le controparti e il controllo contabile



### COST COMPARISON

Il costo di mantenimento annuale di una struttura 7.2 è superiore a quello di una S.r.l. tradizionale. La differenza di costo è tuttavia coperta dal risparmio fiscale e giustificato dai vantaggi operativi dello strumento.



## Benefici della Cartolarizzazione Immobiliare (1/2)

Le decisioni di investimento e disinvestimento sono condivise con gli investitori, nel rispetto della governance dell'operazione e dei mandati di gestione professionale

---

Gestione efficiente e regolamentazione specifica (Legge 130/99) a tutela della segregazione

---

Efficienza nei tempi e contenimento dei costi di gestione degli asset semplificata

---

I Noteholders finanziano il patrimonio segregato della SPV e possono cedere le Notes sul mercato secondario, senza trasferire gli immobili

---

La cartolarizzazione permette di smobilizzare asset immobiliari ottimizzando i flussi di cassa e creando liquidità





## **Benefici della Cartolarizzazione Immobiliare (2/2)**

**La cartolarizzazione può essere considerata un metodo alternativo di finanziamento. Questo può offrire un'opzione di finanziamento diversa rispetto alla leva bancaria tradizionale**

---

**Maggiore competitività nel mercato grazie al favorevole regime fiscale applicabile**

---

**La cartolarizzazione può aiutare a ottimizzare la gestione del patrimonio, aumentando al contempo la visibilità sul mercato**

---

**Regime fiscale delle obbligazioni emesse dai cd. “grandi emittenti” di cui al D.Lgs. 239/1996, particolarmente vantaggioso per gli investitori non residenti white list, non assoggettati ad alcuna ritenuta**

---

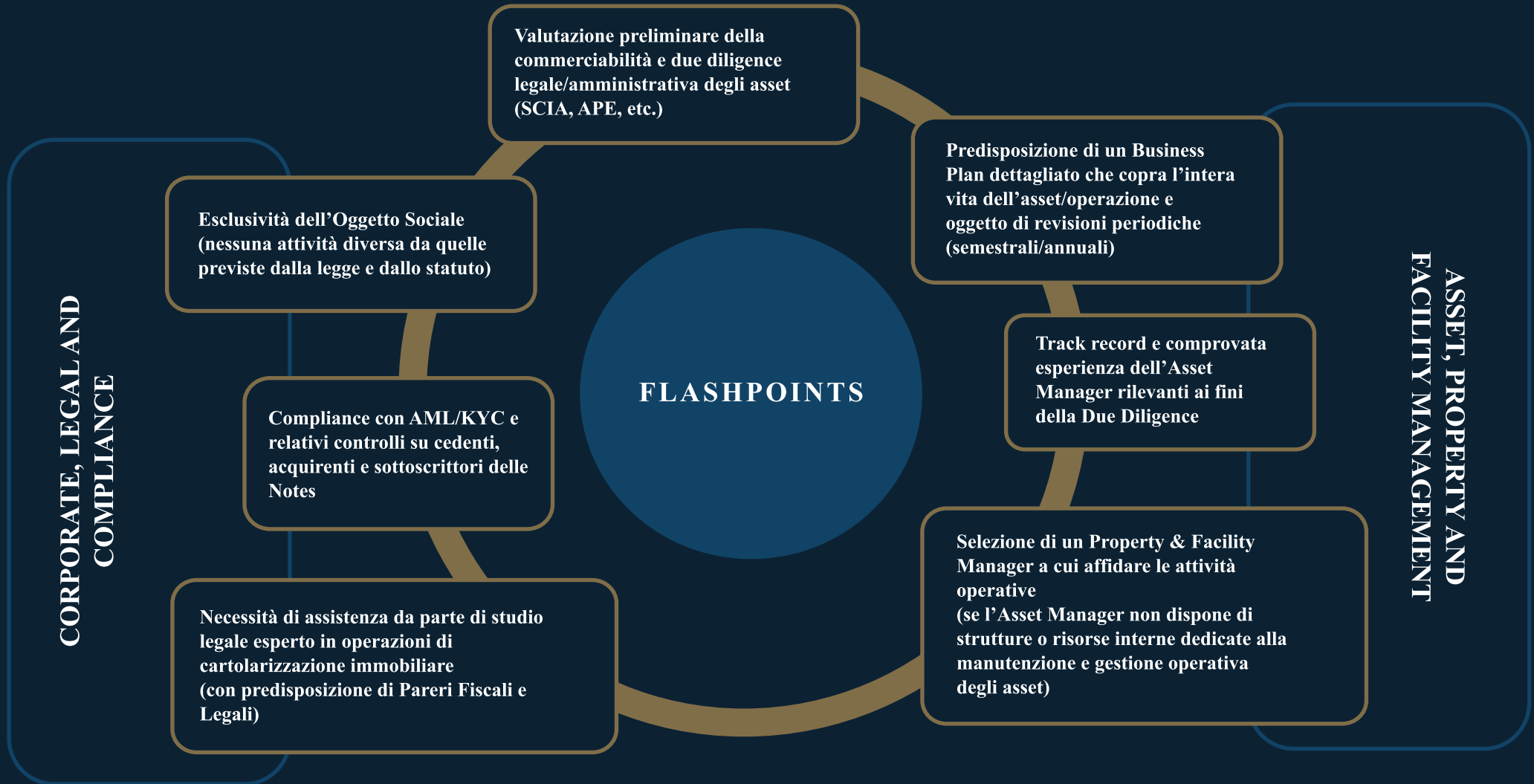
**Maggiore flessibilità rispetto al fondo immobiliare anche nell'ottica “dimensionale” dell'investimento**





## S.R.L. vs FUND vs 7.2

	S.r.l.	AIF /Fund/SICAF)	SPV 7.2
<b>CONTROLLO DIRETTO SULL'ATTIVITÀ</b>	<b>ALTO</b> Il proprietario può anche essere amministratore	<b>MEDIO</b> L'investitore non può interferire con l'attività della struttura e gestione	<b>ALTO</b> L'operatività è regolata dai contratti di cartolarizzazione
<b>COSTI DI STRUTTURA</b>	<b>BASSI</b> Comparabile al costo di una normale S.r.l. in Italia	<b>ALTI</b> (gestore, banca depositaria, valutatore indipendente, revisione, ecc.)	<b>MEDIO/BASSI</b> (Master Servicer Fee, Asset Management e altri costi strutturali)
<b>SEGREGAZIONE DEGLI ASSET</b>	<b>NESSUNA</b> I creditori possono aggredire i beni della società	<b>MEDIO</b> Il fondo risponde solo con il proprio patrimonio, ma i creditori di un singolo investitore possono aggredire le quote detenute dall'investitore stesso	<b>ALTO</b> I creditori (eccetto quelli della cartolarizzazione) non possono aggredire il patrimonio segregato
<b>ASSET MANAGEMENT</b>	<b>AMMINISTRATORE</b> Nominato dal proprietario, supportato da fornitori e consulenti	<b>GESTORE DEL FONDO</b> Indipendente, incaricato della gestione degli asset e delle attività di consulenza	<b>ASSET MANAGER*</b> Incaricato dai sottoscrittori tramite la SPV
<b>COSTI DI SET UP</b>	<b>BASSI</b>	<b>ALTI</b>	<b>MEDI</b>
<b>TASSAZIONE DIRETTA</b>	<b>IRES 24%</b> <b>IRAP 3,9%</b>	<b>Esenzione</b>	<b>Esenzione</b> Neutralità fiscale





## Disclaimer

- Questa presentazione è stata predisposta da BEYOND STRATEGY ADVISORY SA esclusivamente per il beneficio e l'uso interno della persona a cui è direttamente indirizzata e consegnata, al fine di condividere, su base strettamente confidenziale, determinate informazioni su BEYOND STRATEGY ADVISORY SA e/o di supportare una valutazione preliminare della fattibilità di una possibile operazione. La presente presentazione è fornita a fini informativi e di discussione e deve essere letta congiuntamente alle spiegazioni verbali fornite da BEYOND STRATEGY ADVISORY SA nonché ad eventuali ulteriori comunicazioni scritte o elettroniche della stessa.
- Questa presentazione è destinata esclusivamente al destinatario previsto e il contenuto non può essere riprodotto, distribuito o trasmesso, integralmente o parzialmente, per qualsiasi scopo senza il previo consenso scritto di BEYOND STRATEGY ADVISORY SA.
- Sebbene le informazioni contenute nella presente presentazione siano state ottenute da fonti ritenute affidabili, non viene fornita alcuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, in merito alla loro accuratezza, completezza o aggiornamento. Le informazioni e le opinioni qui contenute sono soggette a modifiche senza preavviso. La presente presentazione non costituisce un'offerta né una sollecitazione all'acquisto o alla vendita di strumenti finanziari o servizi di investimento.
- I prodotti e/o servizi finanziari a cui questa presentazione si riferisce saranno resi disponibili esclusivamente nel rispetto delle normative applicabili e delle eventuali restrizioni di commercializzazione previste nelle giurisdizioni interessate, unicamente a soggetti che soddisfino i requisiti normativi richiesti. Pertanto, questa presentazione è destinata solo a soggetti che soddisfano i criteri per la qualificazione come Cliente Professionale ai sensi della normativa applicabile.
- Questa presentazione non è stata sottoposta all'approvazione né alla revisione di alcuna autorità di vigilanza o organismo regolamentare. Né BEYOND STRATEGY ADVISORY SA né alcuno dei suoi esponenti, collaboratori o consulenti potrà essere ritenuto responsabile per eventuali danni diretti o indiretti derivanti dall'utilizzo delle informazioni contenute nel presente documento.
- L'espressione 'Asset Management', utilizzata nel presente documento, si riferisce esclusivamente al ruolo tecnico e alle attività di gestione immobiliare previste dall'art. 7.2 della Legge 130/1999 (normativa italiana) nell'ambito della struttura della SPV e non costituisce attività di gestione patrimoniale ai sensi della LISFi (Legge sugli Istituti Finanziari) né consulenza agli investimenti della LSerFi (Legge sui Servizi Finanziari).

# Contatti



**Fabio Marsella**  
Managing Director

Mobile: +41 76 281 27 86  
Email: [f.m@beyondstrategyadvisory.ch](mailto:f.m@beyondstrategyadvisory.ch)



**Carlo Lichino**  
Partner, FS Law Italy Leader  
Head of Securitisation and Structured  
Finance

Mobile: +39 3479518023  
Email: [carlo.lichino@it.ey.com](mailto:carlo.lichino@it.ey.com)



**Aurelio Pensabene**  
Partner, International Tax and  
Transaction Services (ITTS)

Mobile: +39 3357126868  
Email: [aurelio.pensabene@it.ey.com](mailto:aurelio.pensabene@it.ey.com)



A series of 20 horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a guide for handwriting practice.



BEYOND  
STRATEGY  
ADVISORY SA