

## 7 La provvista e la sindacazione

Nel corso di questo capitolo si illustrano due importanti aspetti che caratterizzano l'attività delle banche che finanziano interventi immobiliari: la *provvista*, cioè i sistemi con cui le banche “raccolgono” il denaro sul mercato per poi impiegarlo nell'erogazione di finanziamenti immobiliari, e la *sindacazione del finanziamento*, cioè la modalità con cui la banca che ha originato l'operazione condivide con altre banche il finanziamento, oppure cede integralmente il relativo credito attraverso la complessa operazione di cartolarizzazione.

Se la raccolta è un'attività necessaria per la banca (in quanto intermediario finanziario), quelle di sindacazione e di cartolarizzazione sono attività facoltative che hanno trovato diffusione in Italia negli ultimi decenni e hanno favorito una consistente erogazione di finanziamenti immobiliari anche da parte di banche poco capitalizzate.

In questo contesto è utile ricordare che nel sistema tradizionale di erogazione dei finanziamenti immobiliari, la banca, una volta ottenuta la provvista, eroga al cliente il finanziamento e il relativo credito rimane della banca per tutta la sua durata. Conseguentemente il rapporto tra la banca e il soggetto finanziato ha una durata equivalente a quella del finanziamento e l'eventuale *default* dell'operazione coinvolge solo la banca che l'ha originata, che ha quindi un forte interesse a istruire perfettamente il finanziamento e ad avere una visione a medio-lungo termine dell'operazione. Nel sistema tradizionale l'importo dei finanziamenti in circolazione è pertanto direttamente rapportato al patrimonio delle banche, che devono garantire, tra l'altro, il relativo rischio di credito dei finanziamenti erogati.

Differentemente, nel sistema attuale (messo in forte discussione dopo la crisi dei mutui *sub-prime*) le banche possono cedere (anche immediatamente dopo la definizione dell'operazione) il finanziamento a terzi soggetti (che non sono banche) i quali, in estrema sintesi, emettono titoli sul mercato per finanziare l'acquisizione. La banca erogatrice non ha quindi interesse a curare l'attività di provvista (farà una provvista a breve) né, necessariamente, un duraturo rapporto con il soggetto finanziato. Dopo la cessione, l'eventuale *default* del soggetto finanziato non coinvolgerà più la banca, ma solo i soggetti che hanno comprato i titoli emessi sul mercato in sede di cartolarizzazione. L'importo dei finanziamenti in circolazione è "potenzialmente" infinito perché non più associato ai rigidi requisiti patrimoniali delle banche.

Per evitare che si ripresentino in futuro gli effetti distorti della cartolarizzazione, sarebbe opportuno introdurre regole che, per esempio, costringano le banche a mantenere i finanziamenti per un periodo più lungo prima di essere cartolarizzati (si potrebbe, per esempio, prevedere la perdita del beneficio dell'imposta sostitutiva in caso di cessione prima di un determinato numero di anni), oppure che favoriscano i fenomeni di aggregazione bancaria, anche post erogazione, nella concessione dei finanziamenti immobiliari (le sindacazioni). Questo consentirebbe, infatti, di mantenere il rischio creditizio legato ai finanziamenti immobiliari all'interno di soggetti giuridici fortemente regolati e sufficientemente patrimonializzati.

## 7.1 La provvista dei finanziamenti immobiliari

Il sistema di raccolta c.d. "germanico", caratterizzato dalla stretta correlazione tra attività di raccolta (le cartelle fondiari) e attività di impiego (i mutui fondiari ed edilizi) riservata a istituti di credito specializzati, è stato in vigore in Italia dal 1905 (Regio Decreto 16 luglio 1905, n. 646) sino al 1976 (D.P.R. 21 gennaio n. 1976 n. 7). Questa corrispondenza si riscontrava al momento del perfezionamento del finanziamento e doveva conservarsi anche durante l'intera fase di ammortamento dell'operazione, al punto che il rimborso delle cartelle fondiari doveva avvenire in coincidenza della restituzione delle quote del finanziamento e, in caso di estinzione