

### 3 Le garanzie

Nelle operazioni di finanziamento immobiliare strutturate, la banca deve avere la possibilità di garantire effettivamente il proprio credito e monitorare l'operazione, anche attraverso i *covenant*<sup>1</sup> contrattuali, sino alla scadenza, potendo così intervenire, in ogni momento, per scongiurare il verificarsi di un evento che possa diminuire o pregiudicare la capacità dell'immobile di generare i flussi di cassa necessari e sufficienti al rimborso del finanziamento.

Nel *security package*<sup>2</sup> ideale di un finanziamento immobiliare strutturato si annoverano pertanto una o più delle seguenti garanzie:

- a) ipoteca di primo grado sull'immobile;
- b) ipoteca di secondo grado<sup>3</sup> nel caso di finanziamento subordinato (*junior* o mezzanino);
- c) cessione in garanzia, pegno o mandato all'incasso dei crediti derivanti dai contratti di locazione e/o affitto;

---

<sup>1</sup> Il *covenant*, letteralmente impegno, è una clausola contrattuale che viene concordata in fase di definizione contrattuale e che riconosce alla banca il diritto di rinegoziare o risolvere il contratto al verificarsi di eventi espressamente previsti nella stessa clausola. Vedi *Par. 4.14* per approfondimenti.

<sup>2</sup> Con il termine si intendono complessivamente tutte le garanzie prestate.

<sup>3</sup> Se si vuole beneficiare dei privilegi previsti dalla normativa che disciplina il credito fondiario (art. 38 e ss. D.Lgs. 385/93), qualora il finanziamento superi complessivamente l'80% sul valore dell'immobile, sarà necessario definire l'operazione in due linee: una linea uguale o inferiore a tale percentuale che potrà essere di credito fondiario e una seconda linea di credito ordinario. Vedi il *Par. 2.2* per approfondimenti.

- d) cessione in garanzia dei crediti derivanti dalle polizze assicurative;
- e) mandato irrevocabile a vendere e/o locare l'immobile;
- f) pegno delle quote o azioni della società (generalmente una società veicolo neo-costituita);
- g) garanzie prestate da terzi;
- h) garanzie infragruppo.

### 3.1 La garanzia ipotecaria

L'ipoteca è un diritto reale di garanzia che attribuisce al creditore il diritto di espropriare, anche nei confronti del terzo acquirente, il bene vincolato a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita. Sono suscettibili di ipoteca immobiliare tutti i beni immobili unitamente alle loro pertinenze. Sono, inoltre, ipotecabili separatamente il diritto dell'usufruttuario e del nudo proprietario, del titolare del diritto di superficie, nonché dell'enfiteuta e del concedente il fondo enfiteutico.

L'ipoteca può avere per oggetto i beni del debitore o di un terzo e si costituisce, previo negozio di concessione, mediante iscrizione nell'ufficio del registro immobiliare del luogo in cui si trova l'immobile.

L'ufficio dei registri immobiliari registra e archivia tutti gli atti riguardanti il trasferimento di beni immobili, la costituzione di diritti reali immobiliari e altri contratti sempre relativi agli immobili (per esempio acquisizione, usufrutto, ipoteche, servitù ecc.). Si parla di trascrizione quando nel registro sono annotate le vicende giuridiche di un immobile come:

- le compravendite;
- i contratti che costituiscono, trasferiscono, modificano diritti di usufrutto, di superficie e di enfiteusi;
- i contratti di locazione con durata superiore a nove anni;
- tutti gli altri atti previsti dall'art. 2643 del c.c.