

Roma, 26 ottobre 2006
Prot. 683
fax
SS/

CIRCOLARE N. 96 / 2006
AGLI ENTI ASSOCIATI

FINANZIAMENTI
➔ ENTI PUBBLICI ECONOMICI
➔ ENTI PUBBLICI NON ECONOMICI

OGGETTO

Rapporti con la Cassa Depositi e Prestiti – Criteri per l'accesso al credito CDP.

La CDP, nella nuova veste di soggetto privato ha vincolato la concessione dei mutui all'esame del profilo di rischio dell'ente finanziato, basato su parametri specifici volti a verificare la capacità di sostenere il debito contratto.

Gli enti attivi nel settore delle aziende operanti nell'ambito dell' Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) sono stati inquadrati in categorie omogenee di rischio.

A tale scopo sono state esaminate sia le leggi di riferimento a livello nazionale sia quelle di alcune Regioni che hanno realizzato la trasformazione in aziende degli ex Istituti Autonomi Case Popolari (IACP).

Sono state inoltre oggetto di approfondimento alcune ricerche pubblicate da Federcasa (organismo di riferimento della categoria) sulla situazione finanziaria degli enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Criteri per l'accesso al credito Cdp

L'analisi della normativa sul settore dell'edilizia residenziale pubblica ha evidenziato due elementi discriminanti per la concessione di credito ad un'azienda del settore ERP: da un lato, una considerevole disomogeneità nell'ambito della gestione del settore a livello regionale, e, dall'altro, l'impossibilità di ricondurre il rischio creditizio del mutuatario a quello dell'ente locale di riferimento.

Ciò ha portato Cdp ad individuare dei criteri in grado di stimare il livello di affidabilità delle singole controparti, criteri che permettano (i) di valutare il merito di credito del mutuatario all'atto della richiesta del finanziamento, e (ii) di monitorare il profilo di rischio nel corso del periodo di rimborso del prestito.

La valutazione dell'ERP avverrà quindi attraverso tre requisiti imprescindibili, ossia, un'analisi economico-finanziaria dell'azienda, l'inserimento di convenants nel contratto di prestito, ed eventuali garanzie addizionali.

L'analisi economico-finanziaria è il punto di partenza del processo di istruttoria. Essa infatti ha lo scopo di valutare se il proposto mutuatario ha in quello specifico momento un profilo di credito ritenuto adeguato per Cdp. In particolare, l'attenzione è posta quantomeno a valutare le dinamiche degli equilibri di bilancio dell'azienda nel

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CONFSERVIZI

corso dell'ultimo triennio, a verificare l'evoluzione dell'indebitamento complessivo anche alla luce del nuovo prestito richiesto, e ad analizzare l'andamento delle morosità dei canoni di locazione sugli immobili.

L'istruttoria di credito è necessaria sia per la determinazione del livello dei covenants da inserire nel contratto sia per la richiesta di forme di garanzia o cauzionali ulteriori.

La previsione di covenants nel contratto di prestito risponde all'esigenza di monitorare continuamente il merito di credito del debitore, ovvero di fare in modo che il merito di credito riscontrato al momento della richiesta di finanziamento si mantenga inalterato, o comunque non si riduca al di sotto di una determinata soglia. Il mutuatario, infatti, è generalmente l'unico responsabile del pagamento delle rate di ammortamento del mutuo. I covenants individuati sono tipicamente due:

(i) un parametro finanziario che consenta di tenere sotto controllo il livello complessivo dell'indebitamento del mutuatario; (ii) un parametro di efficienza ed efficacia gestionale, che permetta di verificare il trend delle morosità dei canoni di locazione e quindi la capacità del debitore di incassarli con regolarità, ovvero di recuperarli tramite azioni specifiche.

Il primo parametro, finanziario, è stato individuato nell'indicatore ottenuto dal rapporto tra *Servizio del debito a carico* dell'ente rispetto alle *Entrate correnti della gestione operativa*. Questo indice non dovrà essere superiore ad una soglia che sarà fissata per il singolo ente. Questa sarà calcolata sulla base del valore assunto dall'indicatore nel corso degli ultimi tre esercizi, aumentato per tener conto sia dell'impatto del nuovo debito, sia del fatto che il debitore potrebbe incorrere in debito addizionale nel corso degli anni. Tale parametro avrà lo scopo di limitare questo ulteriore indebitamento a meno di contemporanei incrementi delle entrate da gestione operativa.

In particolare, il numeratore - *servizio del debito a carico ente* - rappresenta la sommatoria delle quote interessi e capitale a carico dell'azienda sulla base dell'ultimo bilancio approvato. Il denominatore - *entrate correnti della gestione operativa* - individua le risorse generate dall'attività caratteristica ossia dai canoni da locazione su immobili e dai ricavi da servizi.

Il secondo parametro, di efficienza ed efficacia gestionale, è ottenuto dal *Tasso di morosità corrente*. Questo valore non dovrà essere superiore ad una soglia fissata per il singolo ente, che verrà calcolata in base all'andamento di detto indicatore nel corso degli ultimi 3/ 5 anni, se disponibili, modificato per tenere conto sia del valore medio che del valore massimo riscontrati. In particolare, il *Tasso di morosità corrente* è dato dall'incidenza della quota dei canoni di competenza annui non incassati rispetto al gettito totale di competenza del singolo anno.

Ai fini del monitoraggio andamentale sul debitore, è necessario che il contratto di prestito tra Cdp e la singola controparte preveda l'onere a carico del mutuatario di comunicare almeno una volta l'anno il valore dei parametri individuati, nonché quello sempre a carico del debitore di comunicare tempestivamente a Cdp l'eventuale superamento dei detti parametri con il relativo nuovo valore.

Analogamente, il contratto dovrà prevedere una facoltà per Cdp, in caso di superamento dei parametri, di chiedere al debitore di prestare garanzie aggiuntive, idonee a mantenere adeguato il profilo di rischio credito assunto, ovvero la facoltà di agire in modo da salvaguardare le proprie ragioni di credito.

La garanzia sarà costituita dalla delegazione di pagamento con mandato irrevocabile al tesoriere, per mezzo del quale la banca tesoriera assume l'obbligo di accantonare a beneficio di Cdp, tra gli incassi percepiti dal debitore, le somme necessarie al pagamento del mutuo concesso, anticipando eventualmente quanto necessario qualora gli accantonamenti non fossero sufficienti a coprire il servizio del debito annuo. La delegazione con relativo mandato avrà durata pari al finanziamento ed è irrevocabile. Qualora il mandato al tesoriere scadesse prima della scadenza del mutuo, sarebbe automaticamente prorogato fino alla individuazione di un nuovo tesoriere che accetti le condizioni del precedente mandato.

Con i migliori saluti.

Il Direttore Generale
Venanzio Gizzi