



REPUBBLICA DI SAN MARINO

REGOLAMENTO 20 dicembre 2024 n.24

Noi Capitani Reggenti la Serenissima Repubblica di San Marino

*Vista la deliberazione del Congresso di Stato n.23 adottata nella seduta del 17 dicembre 2024;
Visti l'articolo 5, comma 5, della Legge Costituzionale n.185/2005 e l'articolo 13 della Legge Qualificata n.186/2005;
Promulghiamo e mandiamo a pubblicare il seguente regolamento:*

DISCIPLINA DELLE PROCEDURE DI CESSIONE E DELLE FORME DI PUBBLICITÀ PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI NELL'AMBITO DELLE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE OVE LO STATO PRESTA GARANZIA

Art. 1

(Ambito di applicazione)

1. Il presente regolamento, adottato ai sensi dell'articolo 6-*quater*, comma 3 del Decreto Delegato 4 dicembre 2023 n.176, nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione in cui lo Stato presta garanzia, disciplina le procedure di cessione e le forme di pubblicità finalizzate all'alienazione a soggetti terzi dei beni immobili oggetto di garanzia dei crediti ceduti.

Art. 2

(Procedure di cessione dei beni immobili)

1. Fatto salvo quanto previsto dalla Legge 30 agosto 2021 n.157 e successive modifiche nonché dall'articolo 52 della Legge 17 novembre 2005 n.165 e successive modifiche e relative disposizioni attuative di vigilanza, gli atti e le scritture private autenticate portanti l'alienazione a soggetti terzi di beni immobili da parte dei veicoli di cartolarizzazione e dei Servicer incaricati sono assoggettati agli obblighi previsti dalle normative vigenti sulla trascrizione, registrazione, bollo e voltura.

2. Restano escluse dalla disciplina delle procedure di cessione a terzi dei beni immobili oggetto di garanzia dei crediti ceduti, i criteri, i metodi e le modalità attraverso cui determinare l'ammontare del relativo prezzo di vendita, dovendosi a tal fine fare riferimento ai soli contratti, atti e documenti facenti parte dell'operazione cartolarizzazione.

Art. 3

(Forme di pubblicità delle alienazioni dei beni immobili)

1. Gli atti e le scritture private autenticate portanti le alienazioni a soggetti terzi di cui all'articolo 2 sono assoggettati alle regole sulla pubblicità dei trasferimenti immobiliari nei Pubblici Registri Immobiliari.

Art. 4

(Norme comportamentali e di comunicazione dei Servicer)

1. I Servicer gestiscono i beni immobili oggetto di garanzia dei crediti ceduti ai sensi di quanto previsto dalla Legge n.157/2021 e dalle disposizioni attuative di vigilanza.
2. I Servicer rendono disponibile su apposito sito internet chiara informativa in ordine ai beni immobili amministrati. In particolare, per ciascun bene immobile sono indicati i seguenti elementi:
 - a) la rappresentazione fotografica del bene e il relativo codice di identificazione;
 - b) la categoria di riferimento;
 - c) la zona di ubicazione;
 - d) il prezzo o l'indicazione di eventuale trattativa privata;
 - e) le dimensioni e la relativa planimetria;
 - f) la descrizione delle caratteristiche strutturali.
3. I Servicer devono altresì fornire, sul sito internet di cui al comma 2, informazioni sulla propria sede legale, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail, i dati relativi all'iscrizione nel Registro delle Società e nel Registro dei Servicer, le indicazioni sul relativo codice operatore economico e sull'avvenuto versamento del capitale sociale.
4. I Servicer sono tenuti all'osservanza delle previsioni di cui al presente articolo sino alla conclusione dell'operazione di cartolarizzazione.

Art. 5

(Funzione dell'Organismo di Sorveglianza nelle procedure di cessione)

1. Nelle operazioni di cartolarizzazione perfezionate ai sensi del Capo III della Legge n.157/2021 e successive modifiche, nell'ambito delle quali lo Stato ha prestato la garanzia al rimborso di ABS Senior, l'Organismo di Sorveglianza è tenuto a monitorare l'andamento dei flussi di cassa e dei costi di pertinenza dello Stato e, più in generale, le condizioni economiche che possono determinare una variazione di valore delle garanzie rilasciate ai sensi dell'articolo 21 della Legge n.157/2021.
2. L'Organismo di Sorveglianza collabora con la Banca Centrale in relazione alle attività di competenza finalizzate all'analisi dei documenti dallo stesso acquisiti e per ricevere da quest'ultima un eventuale supporto tecnico. Nel rispetto dei rispettivi ruoli, funzioni e prerogative, le due entità possono stipulare protocolli che definiscono le modalità e il perimetro di tale forma di collaborazione.
3. Ai sensi per gli effetti di cui all'articolo 3 del Decreto Delegato 19 marzo 2024 n.55 e nel rispetto delle norme che regolano l'operazione di cartolarizzazione, l'Organismo di Sorveglianza monitora l'operazione di cartolarizzazione sotto l'aspetto legale e contabile, al fine di tutelare l'interesse dello Stato, che ha prestato la garanzia di rimborso delle ABS Senior.
4. Ai sensi per gli effetti di cui all'articolo 3, comma 1, del Decreto Delegato 19 marzo 2024 n.55, all'Organismo di Sorveglianza è demandato di svolgere le seguenti attività nei confronti di Istituto per la Gestione ed il Recupero dei Crediti – I.G.R.C. S.p.A. ed S3 – Special Servicer Sammarinese S.r.l.:
 - a) riscontrare che il processo di recupero degli Attivi Bancari risulti rispondente alle previsioni dei flussi di cassa previsti nel Business Plan, potendo a tal fine:

- 1) ricevere i rendiconti dell'operazione, che tuttavia potrà rendere noti ai soggetti legittimati, per i soli fini di legge e solo dopo che gli stessi siano stati trasmessi alle agenzie di rating e al rappresentante dei portatori dei Titoli Senior;
- 2) nel caso in cui gli incassi risultanti dai rendiconti non siano in linea con le previsioni del Business Plan, verificare le ragioni dello scostamento per quei flussi di cassa che risultino inferiori al rispettivo target price;
- b) verificare l'assenza di conflitti di interesse rispetto al recupero degli Attivi Bancari;
- c) verificare, ai fini della concentrazione degli incarichi ai legali, affidatari del recupero degli Attivi Bancari, che l'assegnazione sia avvenuta in modo conforme alle previsioni che regolano l'Operazione di cartolarizzazione;
- d) verificare che le spese legali ed oneri sostenuti nell'ambito dell'attività di recupero degli Attivi Bancari risultino complessivamente conformi alle previsioni di costi stimate nel Business Plan dell'operazione di cartolarizzazione.

Dato dalla Nostra Residenza, addì 20 dicembre 2024/1724 d.F.R.

I CAPITANI REGGENTI
Francesca Civerchia – Dalibor Riccardi

SEGRETARIO DI STATO
PER GLI AFFARI INTERNI
Andrea Belluzzi

