

Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013 «Disposizioni di Vigilanza per le banche» - 24° aggiornamento – Revisione della disciplina sugli investimenti in immobili

1. Premessa

Con il presente aggiornamento viene inserito nella Parte Terza della Circolare n. 285 il nuovo Capitolo 10 “Investimenti in immobili”.

Le disposizioni oggetto del presente aggiornamento sono state sottoposte a consultazione pubblica. Sul sito web della Banca d'Italia sono pubblicati il resoconto della consultazione e le osservazioni pervenute per le quali non è stata chiesta la riservatezza.

Non è stata condotta un'analisi d'impatto della regolamentazione in quanto la revisione normativa non comporta nuovi oneri regolamentari né costi addizionali per i destinatari della disciplina (¹).

2. Contenuto

Le nuove disposizioni rivedono integralmente la previgente disciplina (contenuta nella circolare n. 229 del 1999) con l'obiettivo di eliminare alcuni vincoli normativi che possono ostacolare una gestione delle garanzie immobiliari efficiente e orientata alla riduzione dello stock dei *Non-Performing Loans* e alla massimizzazione dei recuperi.

In questa prospettiva, si eliminano la regola del “pronto smobilizzo” degli immobili acquisiti per recupero crediti e il requisito patrimoniale aggiuntivo a fronte degli immobili della specie, se detenuti oltre il “limite generale” agli investimenti in immobili e partecipazioni. In caso di superamento del limite generale, le banche dovranno comunicare un piano che indichi le misure per rientrare nel rispetto del limite, da attuare in un orizzonte temporale ragionevole e compatibile con l'esigenza di preservare il valore di realizzo degli immobili (di norma, non oltre quattro anni).

A fronte dell'attenuazione dei vincoli di tipo quantitativo, vengono rafforzati i requisiti organizzativi diretti a presidiare i diversi rischi connessi all'attività nel comparto immobiliare (es. rischi legali, operativi, di *compliance* etc).

Infine, con l'obiettivo di promuovere buone prassi di gestione dei rischi, sono fornite indicazioni volte a chiarire il trattamento prudenziale dell'attività delle società specializzate nell'attività immobiliare (c.d. *Real Estate Owned Companies* - REOCO), soggetti di cui alcuni gruppi bancari già si avvalgono per acquisire e gestire immobili per recupero crediti.

3. Procedimenti amministrativi

Dalla data di entrata in vigore del presente aggiornamento è introdotto il seguente nuovo procedimento amministrativo:

- *provvedimenti specifici circa l'effettuazione di nuovi investimenti immobiliari o il mantenimento di immobili già acquisiti* (Sezione II, par. 4; termine 120 giorni).

Dalla stessa data sono inoltre abrogati i seguenti procedimenti amministrativi previsti dal Titolo IV, Capitolo 10 “Investimenti in immobili”, della Circolare n. 229 del 21 aprile 1999:

- *esonero dalla disciplina delle succursali di banche extracomunitarie* (Sez. I, par. 4);
- *assunzione di provvedimenti specifici nei confronti di singole banche* (Sez. II, par. 2).

¹ Cfr. Art. 3, comma 3, Provvedimento della Banca d'Italia del 24 marzo 2010, recante la disciplina relativa all'adozione degli atti di natura normativa o di contenuto generale della Banca d'Italia.

4. Entrata in vigore

Le disposizioni di cui al presente aggiornamento entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul sito web della Banca d'Italia.

Dalla stessa data è abrogato il Capitolo 10 “Investimenti in immobili” del Titolo IV della Circolare n. 229 del 21 aprile 1999.