

INVESTIMENTI IN IMMOBILI

SEZIONE I

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Premessa

Le scelte in materia di detenzione e gestione di beni immobili rientrano nell'autonomia delle banche e dei gruppi bancari, nel rispetto della disciplina prudenziale applicabile. Esse sono effettuate nel rispetto della "tipicità" dell'oggetto sociale bancario, in coerenza con il *Risk Appetite Framework* e con le politiche e il processo di gestione dei rischi; è in ogni caso esclusa la possibilità di svolgere attività immobiliare di tipo meramente speculativo.

Le scelte sono coordinate con le altre strategie imprenditoriali, in modo da assicurare – per gli immobili detenuti a seguito di recupero crediti – una tutela efficace delle ragioni creditorie e una gestione efficiente delle garanzie che assistono i crediti. A questo fine, il presente capitolo richiama e integra i principi generali in materia di organizzazione e controlli interni orientati a promuovere una gestione efficiente e proattiva delle garanzie immobiliari e dei beni immobili eventualmente acquisiti per recupero crediti od oggetto di reimpossessamento successivamente allo scioglimento dei contratti di locazione finanziaria, nonché a mitigare i rischi insiti nell'attività di investimento in immobili, compresi i rischi legati al deprezzamento dei beni, di liquidità, legali, di reputazione, di *compliance* e derivanti da conflitti di interesse.

Per salvaguardare l'equilibrio della struttura finanziaria, gli investimenti immobiliari sono effettuati nel rispetto della regola per cui l'ammontare complessivo degli investimenti in immobili e partecipazioni non può eccedere l'ammontare complessivo dei fondi propri.

Il superamento del limite è consentito in caso di acquisizione di immobili derivanti dall'escussione di garanzie di banche e gruppi bancari; i rischi connessi con la detenzione e gestione di immobili di ammontare rilevante sono presidiati mediante strategie di investimento prudenti, la gestione attiva ed efficiente del patrimonio immobiliare acquisito nonché l'individuazione di programmi orientati al suo smobilizzo in tempi ragionevoli, tenendo conto dell'esigenza di preservarne il valore di realizzo.

Specifici orientamenti interpretativi sono formulati in relazione all'utilizzo di società immobiliari specializzate nella prestazione di attività strumentali alla tutela delle ragioni creditorie di banche e gruppi bancari, per favorire una corretta applicazione della disciplina prudenziale.

2. Fonti normative

La materia è regolata:

— dai seguenti articoli del TUB:

- art. 51, che prevede che le banche inviino alla Banca d'Italia i bilanci, le segnalazioni periodiche e ogni altro dato o documento richiesto;
- art. 53, comma 1, lett. b) e d), nel quale si prevede che la Banca d'Italia emani disposizioni di carattere generale aventi ad oggetto, fra l'altro, il contenimento del rischio nelle sue diverse configurazioni, il governo societario, l'organizzazione amministrativa e contabile nonché i controlli interni;

- art. 53-*bis*, comma 1, lett. d), che attribuisce alla Banca d'Italia, tra l'altro, il potere di adottare, ove la situazione lo richieda, provvedimenti specifici nei confronti di singole banche per le materie indicate all'art. 53, comma 1;
- art. 65, che individua i soggetti inclusi nell'ambito della vigilanza consolidata;
- art. 66, ai sensi del quale la Banca d'Italia, al fine di esercitare la vigilanza su base consolidata, richiede la trasmissione, anche periodica, di situazioni e dati nonché ogni altra informazione utile;
- art. 67, comma 1, lett. b) e d), che attribuisce alla Banca d'Italia il potere di impartire alla capogruppo di un gruppo bancario, con provvedimenti di carattere generale, disposizioni concernenti il gruppo complessivamente considerato ovvero suoi componenti, aventi ad oggetto, fra l'altro, il contenimento del rischio nelle sue diverse configurazioni, il governo societario, l'organizzazione amministrativa e contabile nonché i controlli interni;
- art. 78, che disciplina i provvedimenti straordinari nei confronti delle banche italiane e delle succursali in Italia di banche extracomunitarie;
- art. 120-*duodecies*, concernente la valutazione dei beni immobili nelle operazioni di credito immobiliare ai consumatori.

Vengono inoltre in rilievo:

- il CRR;
- la CRD IV.

3. Definizioni

Ai fini del presente capitolo si definiscono:

- “*immobili*”, i beni immobili di proprietà e i beni immobili acquisiti nell'ambito di operazioni di locazione finanziaria. Sono esclusi i beni immobili di proprietà ceduti in locazione finanziaria e quelli acquisiti con i fondi di previdenza del personale;
- “*fondi propri*”, l'aggregato disciplinato dalla Parte Due CRR.

4. Destinatari della disciplina

Le presenti disposizioni si applicano:

- su base individuale, alle banche autorizzate in Italia, ad eccezione delle banche appartenenti a un gruppo bancario e delle succursali di banche extracomunitarie aventi sede negli Stati indicati nell'allegato A al Capitolo “Ambito di applicazione”;
- su base consolidata:
 - ai gruppi bancari;
 - alle imprese di riferimento, con riguardo anche alle società bancarie, finanziarie e strumentali controllate dalla società di partecipazione finanziaria madre nell'UE;
 - alle componenti sub-consolidanti del gruppo.

Le banche italiane non appartenenti ad un gruppo bancario che controllano, congiuntamente ad altri soggetti e in base ad appositi accordi, società bancarie, finanziarie e strumentali partecipate in misura almeno pari al 20 per cento dei diritti di voto o del capitale, applicano le presenti disposizioni su base consolidata.

La Banca d'Italia può decidere di applicare su base consolidata le presenti disposizioni anche nei confronti di banche, società finanziarie e strumentali non comprese nel gruppo bancario ma controllate dalla persona fisica o giuridica che controlla il gruppo bancario o la singola banca.

5. Procedimenti amministrativi

Si indicano di seguito i procedimenti amministrativi relativi al presente Capitolo:

— *provvedimenti di cui alla Sez. II, par. 4* (termine 120 giorni).

SEZIONE II
DISCIPLINA PRUDENZIALE

1. Immobili acquisibili

Le banche e i gruppi bancari possono acquisire immobili a uso strumentale ⁽¹⁾, per tali intendendosi gli immobili che rivestono carattere ausiliario rispetto all'esercizio dell'attività bancaria e finanziaria; è esclusa la possibilità di svolgere attività immobiliare di tipo meramente speculativo ⁽²⁾.

A titolo esemplificativo, si considerano strumentali gli immobili destinati, in tutto o in parte, all'esercizio dell'attività istituzionale, o a essere concessi in locazione ai dipendenti e ogni altro immobile acquisito per il perseguimento dell'attività bancaria e finanziaria o di altre attività a essa strumentali, compresi gli immobili acquisiti per assicurare l'ottimale gestione dei diritti reali di garanzia e il soddisfacimento delle ragioni di credito ⁽³⁾.

Gli investimenti immobiliari sono effettuati in coerenza con il *RAF* e rispettano le politiche e il processo di gestione dei rischi definiti a livello individuale e consolidato. Delle politiche di investimento immobiliare e dei rischi connessi le banche e le capogruppo di gruppi bancari tengono conto in sede di determinazione dell'adeguatezza patrimoniale e della liquidità nell'ambito dei processi ICAAP e ILAAP. Sono in ogni caso assicurate la detenzione di capitale adeguato – per importo e composizione – alla copertura permanente di tutti i rischi ai quali la banca o il gruppo bancario sono o potrebbero essere esposti e l'adozione di cautele per contenere il rischio di un eccessivo e prolungato immobilizzo dell'attivo derivante da investimenti immobiliari.

2. Regole organizzative e di governo societario

L'investimento in beni immobili, anche per finalità legate alla tutela delle ragioni creditorie di banche e gruppi bancari, è accompagnato dall'adozione di presidi organizzativi e gestionali nell'ambito delle cautele richieste dalla disciplina prudenziale che presiede all'efficace gestione dei rischi cui banche e gruppi bancari sono esposti per garantire una gestione sana e prudente (cfr., in particolare, Circolare 285, Parte I, Titolo IV, Capitolo 3 in cui è disciplinato il sistema dei controlli interni delle banche); il presente capitolo contiene specifiche indicazioni a integrazione di questa disciplina in ragione del particolare ambito di attività e dei rischi specifici connessi.

Secondo quanto previsto in generale dalla disciplina in materia di controlli interni delle banche e dei gruppi bancari, gli intermediari predispongono strategie e politiche in materia di investimenti immobiliari nonché misure organizzative e di controllo interno per la corretta gestione dei diritti reali di garanzia e dei beni immobili posti a garanzia delle esposizioni e la tutela tempestiva delle proprie ragioni di credito ⁽⁴⁾. Le politiche di gestione

⁽¹⁾ È considerata strumentale l'attività ausiliaria all'attività principale della banca o del gruppo bancario; essa comprende la proprietà e la gestione di immobili per uso funzionale all'esercizio dell'attività bancaria e finanziaria nonché le attività preordinate alla tutela delle ragioni di credito delle banche o dei gruppi bancari.

⁽²⁾ Fa eccezione quanto previsto per i soggetti autorizzati alla gestione collettiva del risparmio inclusi nel gruppo bancario.

⁽³⁾ In virtù di queste considerazioni, gli immobili acquisiti per finalità di recupero crediti possono essere considerati beni detenuti per la vendita nell'ordinario corso dell'attività bancaria e finanziaria.

⁽⁴⁾ Le strategie tengono conto (se possibile e ove ritenuto adeguato): delle modalità di recupero disciplinate dagli articoli 48-bis e 120-*quinquiesdecies*, comma 3, TUB; della possibilità di coinvolgere, nella complessiva attività di gestione, anche le società immobiliari specializzate di cui alla Sezione III, anche mediante l'assegnazione delle proprie ragioni di credito o il conferimento della gestione degli immobili rivenienti

delle garanzie immobiliari (ossia quelle che attengono all'acquisizione della garanzia, al suo monitoraggio e all'escussione) sono coordinate e, ove opportuno, integrate con quelle relative alla gestione e alla dismissione dei beni immobili acquisiti nell'ambito di un'azione di recupero del credito o ritornati nel pieno possesso successivamente allo scioglimento dei contratti di locazione finanziaria.

Le strategie e le politiche interne in materia di investimenti immobiliari sono approvate dall'organo con funzione di supervisione strategica della banca o, nel caso di un gruppo bancario, della capogruppo, su proposta dell'organo con funzione di gestione e sentito l'organo con funzione di controllo. Le relative deliberazioni e i documenti recanti le politiche interne sono tenuti a disposizione per eventuali richieste della Banca d'Italia.

La collocazione organizzativa delle funzioni aziendali e dei soggetti coinvolti nell'applicazione delle politiche di investimento immobiliare favorisce le sinergie con gli altri organi e funzioni coinvolti, comprese le funzioni responsabili per l'attività di recupero dei crediti, quella chiamata a valutare i rischi legali e di *compliance* connessi con gli investimenti immobiliari nonché quelle preposte al monitoraggio delle garanzie; nel contempo, è salvaguardata l'autonomia sia di tali funzioni sia dei soggetti a esse appartenenti rispetto alle funzioni e ai soggetti preposti al processo di erogazione del credito e alla sua commercializzazione. Nell'ambito delle misure volte ad assicurare il rispetto delle disposizioni sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni ⁽⁵⁾ e, in particolare, di quelle sulla coerenza e sulla correttezza delle valutazioni degli immobili, sono definite linee di *reporting* chiare, che favoriscono il coordinamento tra le diverse funzioni coinvolte, incluse quelle preposte alla gestione degli immobili, e l'assunzione di decisioni informate da parte degli organi e delle funzioni competenti ⁽⁶⁾.

Nel definire il sistema dei controlli interni e nell'assicurare che l'attività di acquisto e gestione degli immobili sia in linea con le strategie e le politiche aziendali e sia improntata a canoni di sana e prudente gestione, le banche e le capogruppo tengono in particolare considerazione i rischi legali (connessi, per esempio, ai vizi giuridici e materiali dei beni) e di conformità (es. la normativa in materia urbanistica e ambientale), i rischi strategici legati all'attività di investimento immobiliare (e alle attività a questa connesse), di liquidità, operativi, di reputazione, i rischi legati al deprezzamento dei beni immobili e a conflitti di interesse, assicurando processi e meccanismi idonei a controllare, misurare e gestire tali specifici rischi e integrando i relativi controlli nella gestione complessiva dei rischi dell'attività.

3. Limite agli investimenti immobiliari e casi di superamento

Gli investimenti in immobili sono effettuati nel rispetto del limite generale agli investimenti in partecipazioni e in immobili di cui alla Parte Terza, Capitolo 1, Sezione II. Secondo

dall'acquisizione o dal reimpossessamento; delle migliori prassi sviluppate a livello nazionale ed europeo per assicurare l'ottimale gestione dei crediti deteriorati, in particolare quelle individuate e raccomandate dalla competente autorità di vigilanza.

⁽⁵⁾ Cfr. art. 120-*duodecies* TUB e Circolare 285, Parte I, Titolo IV, Capitolo 3, Allegato A, par. 2.2, specie nella parte in cui vengono date indicazioni in merito alla frequenza e alle modalità con cui deve essere verificato - nel continuo - il valore degli immobili posti a garanzia delle esposizioni, secondo quanto previsto anche dalla CRR, specie all'art. 208.

⁽⁶⁾ Le linee di *reporting* sono definite conformemente a quanto previsto dalla Circolare 285, Parte I, Titolo IV, Capitoli 1 e 3, in materia di governo societario e controlli interni.

questa regola, l'ammontare complessivo degli investimenti in immobili e in partecipazioni va contenuto entro il limite dell'ammontare complessivo dei fondi propri ⁽⁷⁾.

Il limite può essere superato quando ciò sia dovuto ad operazioni di acquisizione di immobili a tutela delle ragioni di credito, secondo quanto previsto dal presente Capitolo; a questi fini si considerano acquisiti per recupero crediti anche gli immobili dei quali la banca o la società del gruppo bancario si è reimpossessata a seguito di scioglimento dei contratti di locazione finanziaria.

La banca o la capogruppo del gruppo bancario, quando prevede o ha accertato il superamento del limite generale, redige un programma contenente le misure da adottare per il rientro nel limite (che possono comprendere la dismissione di immobili e/o misure volte a incrementare i fondi propri); il programma prevede che le misure sono attuate in un arco di tempo ragionevole, compatibile con l'esigenza di preservare il valore di realizzo degli immobili (di norma entro quattro anni).

Il programma è approvato dall'organo con funzione di supervisione strategica, su proposta dell'organo con funzione di gestione, sentito l'organo che esercita la funzione di controllo, entro 60 giorni dall'avvenuto superamento o accertamento ed è immediatamente trasmesso alla Banca d'Italia.

4. Provvedimenti

In casi particolari, la Banca d'Italia, oltre a poter richiedere l'adozione di idonee misure correttive nell'ambito dello SREP ⁽⁸⁾, può assumere provvedimenti specifici nei confronti di singole banche o dei gruppi bancari circa l'effettuazione di nuovi investimenti immobiliari o il mantenimento di immobili già acquisiti quando ravvisa, anche in considerazione di altri fattori (ad esempio, qualità del credito), una eccessiva immobilizzazione dell'attivo o comunque rileva che il mantenimento degli investimenti immobiliari contrasta con la sana e prudente gestione della banca o del gruppo bancario. Questi poteri includono il divieto di superare il limite e l'ordine di dismettere, entro un termine stabilito, gli immobili acquisiti.

La Banca d'Italia valuta specificamente l'esercizio di questi poteri quando il superamento del limite generale non è in linea con le disposizioni del presente capitolo o se il programma di rientro di cui al paragrafo 3 non è adeguato avuto riguardo, tra l'altro, alla sua concreta realizzabilità nonché alle tempistiche di rientro nel limite generale.

⁽⁷⁾ Si rammenta che, secondo la disciplina richiamata, ai fini del limite gli immobili sono computati al netto dei relativi fondi di ammortamento.

⁽⁸⁾ Cfr. Circolare 285, Parte Prima, Titolo III, Capitolo 1.

SEZIONE III
SOCIETÀ IMMOBILIARI SPECIALIZZATE

1. Orientamenti applicativi in materia di società immobiliari

Le attività di tutela delle ragioni di credito delle banche e dei gruppi bancari – compresi l'acquisto, la gestione, la valorizzazione e la vendita degli immobili posti a garanzia delle esposizioni o derivanti dal reimpossessamento a seguito dello scioglimento dei contratti di locazione finanziaria – sono talvolta svolte da società immobiliari specializzate in tali attività, ricomprese o meno in un gruppo bancario ⁽⁹⁾. Queste svolgono, ad esempio, attività dirette a stimolare la partecipazione di terzi alle aste in cui gli immobili sono messi all'incanto o, quando necessario, acquistano direttamente gli immobili, per evitare una eccessiva perdita del loro valore e aumentare la probabilità e l'ammontare dei recuperi (c.d. *Real Estate Owned Company*-REOCO).

In base a quanto richiesto – in termini più generali – sia dal CRR sia dalla presente Circolare, le banche e le capogruppo dei gruppi bancari dispongono opportuni presidi affinché particolare cautela sia rivolta alla corretta individuazione e rappresentazione delle esposizioni eventualmente intercorrenti con le società immobiliari, per consentire un'adeguata valutazione, gestione e copertura patrimoniale dei rischi cui sono esposte. Va tenuta in considerazione, in particolare, la circostanza che l'acquisto degli immobili, se aggiudicati dalla REOCO, sia finanziato anche mediante l'assunzione di finanziamenti nei confronti della banca o di altro intermediario del gruppo bancario oppure mediante l'accollo del debito originario (o parte di esso) da parte della REOCO.

Considerato quanto sopra, l'esposizione nei confronti della REOCO (comprensiva degli altri eventuali finanziamenti intercorsi ai fini del buon esito dell'operazione di acquisto, valorizzazione e vendita dell'immobile) è trattata – a livello individuale ⁽¹⁰⁾ e, se la REOCO non è inclusa nel perimetro di consolidamento, anche a livello consolidato – come un'esposizione il cui recupero dipende essenzialmente dai flussi di cassa prodotti dagli immobili acquisiti (cfr. anche art. 125(2)(b) CRR) ed è, pertanto, classificata come esposizione non assistita da garanzia immobiliare ai fini del calcolo degli importi delle esposizioni ponderati per il rischio.

Inoltre, ai fini del calcolo del limite generale di cui alla Sezione II, par. 3, le esposizioni nei confronti di una REOCO che non sia ricompresa a fini di vigilanza nel perimetro di consolidamento della banca, sono equiparate a immobili per recupero crediti (quindi sono computate nel calcolo del limite ma possono essere assunte oltre il limite, secondo quanto previsto dalla Sezione II, par. 3).

⁽⁹⁾ In ogni caso, la capogruppo assicura il rispetto, da parte delle REOCO comprese nel gruppo bancario, delle disposizioni normative applicabili e verifica che gli assetti organizzativi adottati sono coerenti con le istruzioni impartite dall'autorità di vigilanza nell'interesse della stabilità del gruppo nonché con quanto previsto alla Parte Prima, Titolo IV, Capitolo 3 (sistema dei controlli interni). In particolare, la capogruppo tiene conto, nella definizione delle strategie e delle politiche di gruppo, delle attività svolte dalle REOCO e assicura la completezza, l'adeguatezza, la funzionalità e l'affidabilità delle misure organizzative adottate per l'esercizio dell'attività e dei presidi posti a mitigazione e gestione dei rischi connessi. In caso di esternalizzazione di funzioni aziendali a REOCO, anche non comprese nel gruppo bancario, la banca o la capogruppo assicura il rispetto delle disposizioni normative applicabili e presidia i rischi derivanti dalle scelte di esternalizzazione effettuate secondo quanto previsto dalla Parte Prima, Titolo IV, Capitolo 3, Sezioni IV e V.

⁽¹⁰⁾ In caso di autorizzazione ai sensi dell'art. 113, par. 6, CRR, è fatta salva l'applicazione del fattore di ponderazione del rischio di credito dello 0% previsto per il calcolo degli importi delle esposizioni infragruppo ponderati per il rischio.