



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Documento per la consultazione

Disciplina prudenziale delle cessioni di immobili a uso funzionale delle banche e dei gruppi bancari

Il documento illustra il trattamento prudenziale delle operazioni di cessione di immobili a uso funzionale realizzate dalle banche e dai gruppi bancari.

Eventuali osservazioni, commenti e proposte possono essere trasmessi, entro 60 giorni dalla pubblicazione del presente documento, a:

Banca d'Italia, Servizio Normativa e politiche di vigilanza, Divisione Normativa prudenziale, via Milano 53 – 00184 ROMA, oppure all'indirizzo di posta elettronica npv.normativa_prudenziale@bancaditalia.it.

Novembre 2009

1. Premessa

Nell'ambito di piani di “*asset disposal*” finalizzati a migliorare i coefficienti prudenziali, alcuni gruppi bancari hanno realizzato o hanno in corso di realizzazione operazioni di dismissione di parte del proprio patrimonio immobiliare.

Le operazioni riguardano immobili a uso funzionale delle banche appartenenti al gruppo, in alcuni casi per una quota assai elevata del complesso degli immobili destinati a tale uso; gli immobili ceduti vengono restituiti in locazione alle banche cedenti per un lungo periodo di tempo (15 – 30 anni). Cessionari nelle operazioni sono fondi immobiliari o società consortili in cui le banche cedenti ritengono, in taluni casi, un interesse economico sotto forma di investimento in quote del patrimonio collettivo, di partecipazione al capitale delle società consortili, di finanziamento dell'acquisto immobiliare.

Le dismissioni sono spesso accompagnate da clausole che consentono alle banche cedenti di incidere sulle decisioni gestionali dei soggetti cessionari, ad esempio sotto forma di diritti di veto negli atti dispositivi del patrimonio immobiliare. Le banche cedenti, infine, risultano titolari di opzioni *call* esercitabili in qualsiasi momento o dopo un certo numero di anni. Talvolta, il finanziamento concesso dagli intermediari cedenti ai cessionari per l'acquisto immobiliare viene cartolarizzato e per la quota dei relativi titoli ABS collocata presso la clientela privata è previsto un impegno di riacquisto, a carico della banca *originator*, decorso un certo numero di anni.

2. Profili prudenziali

Da un punto di vista prudenziale, le operazioni descritte rilevano per gli effetti sul patrimonio di vigilanza, sul requisito patrimoniale a fronte del rischio di credito, sulla posizione finanziaria, con particolare riferimento al margine disponibile per l'acquisizione di partecipazioni e immobili. Esse possono inoltre comportare l'eventualità che la banca o il gruppo bancario, alla scadenza delle locazioni e in mancanza di riacquisto, debba ricercare sul mercato nuovi immobili idonei all'uso funzionale, con conseguenti rischi economici, finanziari e di interruzione operativa.

Sotto il profilo contabile, è consentito rilevare in bilancio la plusvalenza da cessione di immobili qualora siano rispettate tutte le condizioni - previste dai principi contabili internazionali IAS/IFRS – che devono verificarsi affinché si abbia una “*true sale*” degli immobili. A tal fine rilevano i test di *derecognition* e di consolidamento che le banche/gruppi cedenti sono tenuti ad effettuare e che sono sottoposti innanzi tutto al vaglio dei revisori contabili. In tale ambito la *governance* dei soggetti cessionari, e di conseguenza l'individuazione di chi controlla gli immobili ceduti, è un profilo rilevante per stabilire se si è in presenza di una “*true sale*”.

Sul piano prudenziale ⁽¹⁾, indipendentemente dalla rappresentazione in bilancio, si intende introdurre uno specifico “filtro prudenziale”, volto ad assicurare che l’utile da cessione generato dalla dismissione rispetti i requisiti di piena disponibilità da parte della banca o del gruppo bancario e di stabilità richiesti per il computo degli elementi patrimoniali nel patrimonio di vigilanza ⁽²⁾.

Patrimonio di vigilanza – L’utile riveniente dalla cessione degli immobili è computabile nel patrimonio di vigilanza nel limite della quota finanziata, in modo diretto o indiretto, da soggetti terzi rispetto alla banca o al gruppo bancario cedente ⁽³⁾. Tale quota verrebbe determinata in una misura pari al rapporto tra: a) l’ammontare complessivo di debito/equity emesso dal cessionario e detenuto da soggetti terzi rispetto alla banca o al gruppo bancario cedente; b) il totale di debito/equity emesso dal cessionario ⁽⁴⁾. Nel debito/equity vanno considerate anche eventuali esposizione verso cartolarizzazioni connesse con le operazioni di cessione degli immobili.

L’ammontare dell’utile, come sopra determinato, sarebbe computabile:

- nel patrimonio di base, qualora non vi siano opzioni call, diritti di prelazione o clausole simili che consentano all’intermediario cedente di riacquistare (in tutto o in parte) gli immobili ceduti ovvero, se presenti, non siano esercitabili prima di dieci anni dalla data di decorrenza del contratto di locazione con il cessionario;
- nel patrimonio supplementare, qualora le opzioni call, i diritti di prelazione o altre clausole simili che consentono all’intermediario cedente di riacquistare (in tutto o in parte) gli immobili ceduti siano esercitabili decorsi cinque anni dall’inizio della locazione ⁽⁵⁾.

¹ Al riguardo si rammenta che la Banca d’Italia può, caso per caso, in base ai poteri ad essa attribuiti in materia di gruppo bancario e vigilanza consolidata: a) individuare una composizione del gruppo diversa da quella comunicata, verificando, in particolare, se esistono situazioni di controllo ai sensi dell’art. 23 del TUB; b) richiedere l’assoggettamento a consolidamento integrale o proporzionale di società bancarie o finanziarie quando a suo giudizio si configurino situazioni di più ampia integrazione con il soggetto partecipante.

² Cfr. Circolare n. 263 del 27.12.2006 “Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche”, Titolo I, Capitolo 2, Sezione II.

³ A tal fine sono considerati soggetti terzi quelli diversi dai “soggetti collegati”, come definiti ai sensi dell’art. 53, commi 4 e seguenti del TUB.

⁴ In sostanza, nell’esercizio in cui avviene la cessione, si applica un filtro prudenziale “negativo” del patrimonio di base per sterilizzare la quota parte della plusvalenza finanziata dall’intermediario cedente; negli esercizi successivi e per tutta la durata del contratto di locazione, tale filtro prudenziale “negativo” si riduce, ogni semestre, di un ennesimo (dove n è il numero di semestri di durata del contratto di locazione) dell’importo della plusvalenza riconducibile all’intermediario cedente. Se il filtro prudenziale si applica ad operazioni già effettuate, la plusvalenza da considerare nel filtro prudenziale “negativo” va ridotta proporzionalmente al periodo di locazione trascorso.

⁵ In sostanza, nell’esercizio in cui avviene la cessione, si applica un filtro prudenziale “negativo” del patrimonio di base per sterilizzare totalmente la plusvalenza iscritta in conto economico; contemporaneamente il medesimo importo va computato tra i filtri prudenziali “positivi” del patrimonio supplementare. Negli esercizi successivi e per tutta la durata del contratto di locazione: a) il filtro

Sarebbe oggetto di un “filtro prudenziale totale” l’utile derivante da una cessione accompagnata da opzioni call, diritti di prelazione o clausole simili esercitabili nei primi 5 anni dalla data di decorrenza del contratto di locazione con il cessionario ⁽⁶⁾.

Attenendo al profilo della stabilità (e non a quello relativo al trasferimento dei rischi), il “filtro prudenziale” agirebbe indipendentemente dalla natura (*fair value* o importo prefissato) del prezzo di riacquisto degli immobili ceduti.

Inoltre, verrebbe consentito di non applicare alcun filtro prudenziale in presenza di clausole contrattuali, diverse dalle opzioni call, che consentano al cedente di riacquistare in qualunque momento gli immobili su iniziativa del cessionario, purchè nel limite, da prevedere contrattualmente, pari al 10% del valore complessivo degli immobili ceduti (in linea con quanto previsto dalla normativa sul patrimonio di vigilanza in materia di riacquisto di strumenti di capitale). Si stabilirebbe, inoltre, che tale limite possa essere superato soltanto ove il cessionario sia tenuto a vendere gli immobili a causa di situazioni eccezionali, non prevedibili al momento della cessione iniziale, tali da minare il suo equilibrio finanziario o determinare il mancato rispetto di previsioni legislative o di vigilanza ⁽⁷⁾. Anche tali condizioni andrebbero previste nella documentazione contrattuale.

Attività di rischio ponderate e margine disponibile – In coerenza con il trattamento previsto ai fini del patrimonio, gli immobili ceduti sarebbero inclusi tra le attività di rischio ponderate ai fini del requisito patrimoniale e tra gli immobili detenuti ai fini del margine disponibile, nella misura della quota non finanziata da soggetti terzi rispetto alla banca o al gruppo bancario cedente, calcolata come sopra indicato.

3. Comunicazioni preventive

In considerazione dei potenziali impatti sugli istituti prudenziali e degli altri rischi, anche operativi, connessi con le operazioni della specie, la decisione di cedere una quota rilevante del patrimonio immobiliare strumentale con successiva ri-locazione del medesimo deve essere attentamente valutata dagli organi di vertice della banca o della capogruppo e preventivamente portata a conoscenza dell’Organo di Vigilanza.

prudenziale “negativo” del patrimonio di base si riduce, ogni semestre, di un ennesimo (dove n è il numero di semestri di durata del contratto di locazione) dell’importo della plusvalenza; b) il filtro prudenziale “positivo” del patrimonio supplementare si riduce, ogni semestre, di un ennesimo dell’importo della plusvalenza computata nel medesimo patrimonio. Se il filtro prudenziale si applica ad operazioni già effettuate, la plusvalenza da considerare ai fini del filtro “negativo” del patrimonio di base e di quello “positivo” del patrimonio supplementare va ridotta proporzionalmente al periodo di locazione trascorso.

⁶ Alla plusvalenza complessiva si applica il medesimo trattamento di cui alla nota 2.

⁷ Si fa riferimento, in particolare, all’impossibilità per i fondi immobiliari di indebitarsi per un importo superiore al 60% del valore dell’attivo.

A tal fine, le banche e la società capogruppo trasmettono alla Banca d'Italia una relazione predisposta dall'organo con funzione di gestione e approvata dall'organo di supervisione strategica, sentito l'organo di controllo, nella quale: si fornisce una sintetica descrizione dell'operazione; si produce una stima dei relativi impatti economici, patrimoniali e sugli istituti prudenziali; si valutano gli altri rischi di natura operativa con indicazione delle modalità con cui si intende presidiarli. Se del caso, nella relazione gli organi di vertice attestano l'insussistenza di circostanze comportanti il disconoscimento delle operazioni a fini prudenziali, sulla base dei criteri sopra indicati.

4. Regime transitorio

Il trattamento prudenziale delineato si applicherebbe anche alle operazioni già perfezionate alla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni. Peraltro, considerati gli impatti patrimoniali, l'emanazione delle disposizioni verrebbe accompagnata da un regime transitorio che prevede un'applicazione graduale del nuovo trattamento prudenziale, ad esempio lungo un periodo di 5 anni ⁽⁸⁾.

⁸ Ad esempio, nel caso in cui la plusvalenza vada computata nel patrimonio supplementare anziché nel patrimonio di base, ogni semestre un decimo della plusvalenza sarebbe dedotto dal patrimonio di base e computato nel patrimonio supplementare.