



ASSOIMMOBILIARE
Associazione dell'Industria Immobiliare

WORKING PAPER IN MATERIA DI NORMATIVA DI ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA MUTUI (MCD)

Roma, 5 settembre 2016

PREMESSA

Come noto, in data 28 luglio la Banca d'Italia ha sottoposto alla pubblica consultazione il documento contenente alcune modifiche alle "Disposizioni di vigilanza per le banche (Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013)" e alle "Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari (Circolare n. 288 del 3 aprile 2015)".

Le modifiche sono volte a dare attuazione agli artt. 120-undecies e 120-duodecies, capo I-bis, titolo VI, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario – TUB), introdotti, per recepire la direttiva 2014/17/UE sul credito immobiliare ai consumatori, dal decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20 maggio 2016 ed entrato in vigore il 4 giugno 2016).

Secondo il legislatore europeo l'affidabilità degli standard di valutazione presuppone la loro conformità agli standard internazionali sviluppati dagli Organismi riconosciuti ma non richiama tutte le prassi, standard e buone pratiche utilizzati dai principali Operatori internazionali globali. In Italia, standard, principi e metodologie di valutazione degli immobili contenute nei richiamati standard internazionali sono stati di fatto recepiti attraverso iniziative di autoregolamentazione ma ancora non vi sono linee guida operative strategiche condivise da tutti gli attori che si sta cercando di definire mettendo a confronto operatori e professionisti, siano essi persone fisiche o giuridiche, che, comunque, si riconducano a buone pratiche e standard internazionali globali utilizzati dagli investitori.

Si evidenzia in termini positivi la centralità di "una corretta stima del valore dei beni immobili" fondamentale sia per rafforzare le Banche e gli Intermediari Finanziari (le Banche) in genere nella gestione dei propri rischi interni sia per tutelare i loro "Clienti". Questa nuova sensibilità da parte delle Banche è oggi maturata grazie proprio all'applicazione, voluta con sempre maggiore rilevanza dal Legislatore, di Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS, etc) e alle relative estensioni di autoregolamentazione nazionale (ad esempio le Linee Guida ABI) che dovranno essere estese a tutte le Banche e periodicamente oggetto di aggiornamento. Nell'ambito di tali politiche di gestione del rischio le Banche possono individuare gli standard da applicare per la valutazione immobiliare potendo scegliere tra adottare standard elaborati e riconosciuti a livello internazionale globale oppure standard nazionali ma elaborati sulla base di quelli internazionali e ad essi sempre e comunque riconducibili.



ASSOIMMOBILIARE
Associazione dell'Industria Immobiliare

OSSERVAZIONI E RICHIESTE PER APRIRE UN TAVOLO ISTITUZIONALE

Di seguito riportiamo in evidenza i punti essenziali che l'Associazione ritiene di maggior impatto ed a nostro avviso imprescindibili per favorire la crescita della Trasparenza del Mercato e nel contempo per Ridurre i Rischi delle Banche tutelando il "Cliente". Su questi punti ci si rende immediatamente disponibili per un eventuale approfondimento formulando fin da subito una proposta di modifica.

1. GLI STANDARD

Art. 2.2. Circolari 285/2013 e 288/2015

La norma individua due opzioni:

H1, elaborazione da parte di Banca d'Italia di Standard di Valutazione affidabili o norme di dettaglio.

H2, valorizzazione dell'autonomia degli intermediari riconoscendo due possibilità:

- Adottare Standard Internazionali o Standard Nazionali elaborati sulla base di quelli Internazionali (lettera a)
- Elaborare standard interni anche con la possibilità di discostarsi da quelli Internazionali (lettera b)

Tra le diverse opzioni indicate dal Legislatore riteniamo allineata agli obiettivi indicati in premessa ed alla MCD l'opzione H1 ma preferibile l'opzione H2 primo capoverso (lettera a) nella quale si rimanda direttamente agli Standard Internazionali e/o a quelli nazionali purchè elaborati sulla base di quelli internazionali globali.

Si propone invece lo stralcio dell'opzione H2 secondo capoverso (lettera b) nel quale verrebbe lasciata libera autonomia alle Banche di elaborare standard interni che possono anche discostarsi da quelli internazionali, adottati dai principali operatori.

Gli standard internazionali indicati da MCD sono quelli emessi da IVS/EVS oppure quelli RICS. A livello italiano l'ABI ha emesso le "Linee Guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (che opportunamente aggiornate potrebbero essere un ottimo punto di riferimento). Queste sono state elaborate proprio a seguito di un lungo percorso di recepimento ed allineamento agli Standard Internazionali richiamati proprio da MCD.



ASSOIMMOBILIARE

Associazione dell'Industria Immobiliare

L'opzione H1 richiederebbe tempi e costi ingenti per ripercorrere il percorso metodologico già fatto da ABI e dagli operatori di mercato che hanno partecipato alla stesura.

L'opzione H2 secondo capoverso (adozione di standard interni lettera b) è estremamente dispendiosa, ed ha tempi non compatibili con le esigenze di mercato, competenze tecniche difficilmente presenti in ogni sede ed in tutte le sue componenti, ma soprattutto una forte disomogeneità di risultato che comporterebbe una drastica riduzione alla Trasparenza del Mercato incompatibile con le richieste di BCE, degli Investitori internazionali e delle Agenzie di Rating.

A questo riguardo, a solo titolo di esempio, basti pensare cosa comporterebbe per il Mercato ed i suoi Operatori una cartolarizzazione su un portafoglio crediti "multioriginator" dove il portafoglio stesso avrebbe al suo interno crediti con garanzie immobiliari sottostanti valutate in modo disomogeneo tra di loro !

Per le ragioni sopra evidenziate si propone lo stralcio dell'Opzione H2 secondo capoverso (lettera b).

2. BANCA DATI OMI – AGENZIA DELLE ENTRATE

Art. 2.2.3. Circolari 285/2013 e 288/2015

Il DL 21-04-16 n. 72 in attuazione della direttiva 2014/17/UE prevede che Banca d'Italia detti disposizioni in attuazione tenendo anche conto della banca dati OMI – Agenzia delle Entrate.

A questo riguardo si chiede di modificare la frase:

"Il soggetto che effettua la valutazione dell'immobile tiene conto dei valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate."

come segue:

"Ai soli fini del monitoraggio della Valutazione è possibile tenere conto dei valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate."

L'OMI stessa nella "Guida alla Consultazione" dichiara che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima" ma soltanto di eventuale ausilio alla stessa come utile benchmarking di controllo del risultato ottenuto dal processo valutativo; i valori riportati in OMI sono infatti riferiti all'ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Inoltre, tenere conto nella valutazione dell'immobile dei valori contenuti nella banca dati OMI è metodologicamente errato (non stiamo qui per brevità ad elencare gli innumerevoli



ASSOIMMOBILIARE

Associazione dell'Industria Immobiliare

aspetti di disciplina che ne scongiurerebbero l'utilizzo) ma anche in contrasto con gli Standard Internazionali a cui si richiede al punto precedente proprio di aderire da parte della Norma.

Riteniamo come Associazione invece corretto l'utilizzo della banca dati OMI per le attività cosiddette di "Vigilanza Macroprudenziale".

In particolare, è possibile a nostro avviso asserire che le Banche possono tenere conto della banca dati OMI come indicatore per monitorare nel continuo le variazioni delle condizioni del mercato immobiliare che possono incidere in maniera significativa sul valore degli immobili. Un utile strumento per comparare dati distanti nel tempo (raccordo intertemporale) o dati distanti nello spazio (raccordo spaziale di dati afferenti a differenti zone OMI).

3. ALTRI CONTRIBUTI

Di seguito si riportano suggerimenti su alcuni punti della norma che riteniamo per importanza in relazione agli obiettivi richiamati in premessa di minore importanza. I punti di seguito riportati sono volti pertanto a fornire un contributo per una migliore specificazione della Norma.

Art. 2.2.1. Circolari 285/2013 e 288/2015

In relazione al tema della "COMPETENZA SOTTO IL PROFILO PROFESSIONALE" proponiamo di indicare esplicitamente nella Norma le Certificazioni/Qualifiche coerenti con gli Standard Internazionali di cui alla MCD, ed in particolare quelle già citate: RICS ed IVS/EVS.

Per quanto riguarda il rapporto con la Banca i PERITI NON DEVONO ESSERE COINVOLTI NEL PROCESSO DI CREDITO, la Norma cita puntualmente "neanche indirettamente nel processo di commercializzazione del credito o a aspetti nevralgici di erogazione del credito della Banca o del Gruppo Bancario". La precisazione è in relazione all'applicazione del principio di tutela dal potenziale conflitto di interessi.

Si suggerisce di precisare che il conflitto si ravvede sul singolo credito e non indistintamente sull'attività (per esempio Valutazione e Credit Servicing).



ASSOIMMOBILIARE

Associazione dell'Industria Immobiliare

Art. 2.2.2. Circolari 285/2013 e 288/2015

Inoltre, si suggerisce di esplicitare più dettagliatamente il concetto di “DELEGA”. Contenuto nella frase (ultimo capoverso dell’art 2.2.2.) “il perito esterno incaricato di effettuare la valutazione degli immobili non può a sua volta delegare a terzi compiti inerenti all’incarico ricevuto”.

Va specificato che questo riguarda il perito in quanto persona fisica e non la società di valutazione a meno di contributi di particolare specializzazione necessari per effettuare la stima dell’immobile.

La società di valutazione (persona giuridica) gestisce invece un gruppo di periti e per questo ha un complesso processo operativo che coinvolge più figure anche quelle specialistiche e diverse linee di controllo: il perito locale, il revisore/supervisore, gli specialisti di settore, etc.

La responsabilità in caso di delega di specifiche attività e/o di contributi specialistici rimane sempre e comunque in carico al soggetto che ha ricevuto l’incarico (più precisamente alla società di valutazione).

Si richiede di cambiare la Norma come di seguito riportato: “il perito esterno incaricato di effettuare la valutazione degli immobili non può a sua volta delegare a terzi le responsabilità inerenti l’incarico ricevuto”.

Art. 2.2.3. Circolari 285/2013 e 288/2015

Infine, merita un cenno il punto relativo alla dichiarazione che “l’immobile deve essere stimato a un VALORE NON SUPERIORE AL VALORE DI MERCATO”. La Norma riguarda esclusivamente l’attuazione della direttiva 2014/17/UE in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali.

Qualora invece la Norma venisse estesa dai Mutui Residenziali ai Mutui Corporate occorrerebbero una serie di adattamenti tra i quali i cosiddetti “Valori Speciali”: quali il Valore in Continuità d’Uso per gli immobili fortemente strumentali, ferma restando l’indicazione del Valore di Mercato e/o del Valore Cauzionale. Parimenti la Norma non è applicabile, in assenza di opportuni emendamenti, alle valutazioni delle garanzie immobiliari sottese ai Crediti Deteriorati (NPL) per le quali si rende necessario far riferimento ad ulteriori aspetti metodologici e di competenza.