

VIGILANZA BANCARIA E FINANZIARIA

Documento per la consultazione

Linee Guida per le banche *Less Significant* italiane in materia di gestione di crediti deteriorati

*Con il presente documento si sottopongono a consultazione pubblica le Linee Guida per le banche *Less Significant* italiane in materia di gestione di crediti deteriorati.*

*Le Linee Guida sono coerenti con la “Guidance to banks on non performing loans” (¹), rivolta alle banche *Significant*, recentemente pubblicata dal SSM. Esse sintetizzano quanto la Vigilanza si aspetta in materia di gestione degli NPL e si pongono in sostanziale continuità con l’approccio di supervisione sinora seguito dalla Banca d’Italia.*

Osservazioni, commenti e proposte possono essere trasmessi, entro 20 giorni dalla pubblicazione del presente documento, a: Banca d’Italia, Servizio Coordinamento e Rapporti con l’Esterno della Vigilanza, Divisione Procedure di vigilanza e Analisi dei rischi all’indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) cre@pec.bancaditalia.it.

Il mittente che non disponga di casella PEC invia copia cartacea delle proprie osservazioni, commenti e proposte al seguente indirizzo: Banca d’Italia, Servizio Coordinamento e Rapporti con l’Esterno, Divisione Procedure di vigilanza e Analisi dei rischi, via Piacenza 6, 00184 ROMA e contestualmente una copia all’indirizzo [Linee guida gestione NPL LSI@bancaditalia.it](mailto:Linee_guida_gestione_NPL_LSI@bancaditalia.it).

I commenti ricevuti saranno pubblicati sul sito web della Banca d’Italia. I partecipanti alla consultazione possono tuttavia chiedere che, per esigenze di riservatezza, i propri contributi non siano pubblicati oppure siano pubblicati in forma anonima; una generica indicazione di confidenzialità non sarà considerata una richiesta di non divulgare i commenti.

I commenti pervenuti oltre il termine sopra indicato non saranno presi in considerazione.

Settembre 2017

¹ https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/guidance_on_npl.it.pdf .

Linee Guida per le banche *Less Significant* italiane in materia di gestione di crediti deteriorati

1. Introduzione

Con l'obiettivo di dare impulso a una gestione più attiva dei crediti deteriorati da parte delle banche, recentemente il SSM ha pubblicato la “*Guidance to banks on non performing loans*” (*Guidance*) ⁽²⁾ a carattere non vincolante, rivolta alle banche *Significant* (SI) e contenente *best practices* per la gestione degli NPL ⁽³⁾.

Questa nota contiene linee guida (Linee Guida) analoghe per le *Less significant institutions* (LSI). Esse rappresentano le aspettative della Vigilanza in materia di gestione degli NPL e si pongono in sostanziale continuità sia con l'approccio di supervisione sinora seguito dalla Banca d'Italia sia con il vigente quadro regolamentare di riferimento, che non sostituiscono in alcun modo e che viene richiamato dove opportuno.

Le Linee Guida sono coerenti con la *Guidance* pubblicata dal SSM, alla quale le banche sono invitate a fare riferimento per aspetti operativi di dettaglio; in applicazione del principio di proporzionalità, sono previste talune modifiche per tenere conto delle esigenze di maggiore semplicità dell'assetto organizzativo delle banche LSI ⁽⁴⁾.

In relazione alle specifiche situazioni delle banche vigilate, e in continuità con l'azione di supervisione in corso, la Banca d'Italia avvierà con gli intermediari un confronto sull'applicazione di queste Linee Guida, che si intendono efficaci a partire dalla data di pubblicazione. Le LSI sono pertanto invitate a valutare la sostanziale rispondenza del proprio assetto rispetto alle raccomandazioni e, ove necessario, ad adottare opportune misure per recepirle; eventuali scostamenti dovranno essere motivati su richiesta dell'Autorità di vigilanza.

Fermo restando che le raccomandazioni sono rivolte a tutte le LSI, i paragrafi 2 e 3 assumono particolare rilievo per le banche connotate da una elevata incidenza degli NPL. Per individuare queste banche la Vigilanza utilizzerà sia una pluralità di indicatori, sia considerazioni di carattere qualitativo.

² https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/guidance_on_npl.it.pdf.

³ Per NPL s'intendono le attività finanziarie deteriorate come definite dalla Matrice dei conti (Cfr. Circolare n. 272, Avvertenze generali, paragrafo “Qualità del credito”).

⁴ Cfr. per esempio par. 3.2. Inoltre, si precisa che non si intendono richiamate le previsioni della *Guidance* in materia di comunicazioni all'Autorità di vigilanza e informativa al pubblico di cui all'Allegato 7 della *Guidance* stessa.

La Banca d'Italia si riserva la possibilità di integrare le presenti Linee Guida nel corso del 2018 per tenere conto di analoghe iniziative che potranno essere avviate alla luce delle "Council Conclusion"⁽⁵⁾ recentemente approvate in sede ECOFIN.

2. Strategia di gestione degli NPL

Le banche si dotano di una strategia formalizzata volta a ottimizzare la gestione degli NPL massimizzando il valore attuale dei recuperi. La strategia va definita sulla base dell'analisi delle proprie capacità gestionali, del contesto esterno, delle caratteristiche dei portafogli deteriorati e deve individuare la combinazione ottimale tra le diverse azioni possibili per il recupero: gestione interna o affidamento a intermediari specializzati nel recupero crediti⁽⁶⁾; ristrutturazione e rilascio di concessioni (*forbearance*); acquisizione di garanzie; procedure legali o stragiudiziali; cessioni (incluse le operazioni di cartolarizzazione) con *derecognition* contabile e prudenziale delle attività cedute.

In particolare, le banche predispongono piani operativi di gestione degli NPL di breve (indicativamente 1 anno) e medio/lungo (indicativamente 3/5 anni) periodo, in cui siano definiti gli obiettivi di chiusura delle posizioni (incluso il ritorno fra le esposizioni creditizie *in bonis*) e le azioni da intraprendere (ad esempio affidamento di posizioni o portafogli a gestori esterni specializzati; cessioni sul mercato; ecc.) per il raggiungimento degli stessi⁽⁷⁾. Gli obiettivi devono essere stabiliti almeno in termini di livello di NPL al lordo e al netto delle rettifiche di valore, in valore assoluto e in percentuale del totale delle esposizioni creditizie verso la clientela; a titolo di esempio, si fornisce (Allegato 1) un modello che potrebbe essere utilizzato per la rappresentazione e il monitoraggio degli obiettivi. Per le LSI di maggiore complessità, potrebbe essere altresì opportuno segmentare i portafogli in modo da favorire trattamenti appropriati per i diversi sottoportafogli di NPL (ad esempio, in base alla tipologia di clientela, alla forma tecnica, alla rilevanza della posizione).

In una fase di miglioramento congiunturale, quale quella in corso alla data di pubblicazione di queste Linee Guida, la Vigilanza si attende che le strategie prevedano obiettivi di riduzione significativa degli NPL, realistici nella loro quantificazione e sostenuti da coerenti programmi realizzativi. Non è richiesta una riduzione indiscriminata e immediata. Ci si attende che le banche adottino una politica consapevole e attiva di gestione dei crediti deteriorati; le strategie adottate devono pertanto essere supportate da solide analisi quantitative, che, tenendo conto del contesto aziendale, evidenzino i vantaggi e gli svantaggi tra le possibili alternative.

Per valutare la convenienza delle varie strategie è importante tenere conto dei costi indiretti legati al mantenimento in portafoglio di un elevato livello di NPL e disporre di evidenze quantitative sui costi di gestione nonché sui flussi di cassa, tassi e tempi di recupero conseguiti nel passato.

La strategia di gestione degli NPL deve essere integrata a tutti gli effetti nei processi strategici e gestionali aziendali, quali ad esempio quelli di definizione del piano industriale/budget, del RAF,

⁵ Cfr. "Council conclusions on Action plan to tackle non-performing loans in Europe" pubblicate l'11 luglio 2017 - http://www.consilium.europa.eu/press-releases-pdf/2017/7/47244662559_en.pdf.

⁶ Resta fermo quanto previsto dalla Circolare n. 285, parte I, tit. IV, cap. 3, in materia di esternalizzazione delle funzioni operative importanti.

⁷ Qualora le garanzie immobiliari escusse nell'ambito dell'attività di recupero crediti siano rilevanti, gli obiettivi di gestione devono riguardare anche tali *asset*.

dell'ICAAP, dei piani di risanamento e delle politiche di remunerazione e di incentivazione dell'intermediario. Perlomeno in fase di predisposizione del primo piano andranno definiti, se necessari, eventuali processi di riorganizzazione interna, con relativi investimenti in IT e risorse umane, e le risorse ritenute necessarie per raggiungere gli obiettivi prefissati.

La Vigilanza si riserva di chiedere alle banche con elevati livelli di NPL i piani operativi di cui sopra e i relativi aggiornamenti annuali, dei quali valuterà l'adeguatezza tenendo in debito conto i corrispondenti livelli di rettifiche di valore complessive.

Qualora le banche ritengano che la strategia individuata non possa portare a un'efficace riduzione degli NPL nel medio-lungo termine, la Vigilanza si attende che ciò sia riflesso in adeguati livelli di copertura. Coerentemente, la Vigilanza si riserva di valutare l'applicazione di misure di secondo pilastro volte ad assicurare la copertura dei rischi derivanti da livelli di NPL relativamente elevati e a incentivare la realizzazione degli obiettivi di riduzione.

3. Governance e assetto operativo per la gestione degli NPL

3.1 Compiti dell'organo con funzione di supervisione strategica

Fermo restando quanto previsto dalle vigenti disposizioni di vigilanza (⁸), sono necessari pieno coinvolgimento e piena consapevolezza da parte dell'organo con funzione di supervisione strategica nella definizione e nel monitoraggio della strategia di gestione degli NPL. Pertanto, tale organo:

1. definisce e aggiorna annualmente il piano di cui al paragrafo 2;
2. valuta, almeno trimestralmente, i progressi effettuati rispetto agli obiettivi prefissati nel piano;
3. stabilisce, con apposita delibera, i criteri di classificazione, valutazione e gestione degli NPL (per esempio monitoraggio, classificazione, accantonamenti, azioni di recupero, valutazione delle garanzie, ecc.) e ne assicura la comprensione da parte del personale;
4. individua le unità responsabili dell'attività di classificazione, valutazione e gestione degli NPL e ne definisce gli obiettivi gestionali;
5. verifica che l'assetto organizzativo prescelto limiti i margini di discrezionalità gestionale dei soggetti coinvolti nella classificazione, valutazione e gestione degli NPL in presenza di conflitti di interesse. Inoltre, occorre evitare che i necessari interventi gestionali sugli NPL vengano ritardati o omessi al fine di non far emergere carenze delle scelte creditizie passate. Tale principio non riguarda solo gli NPL in senso stretto ma anche le esposizioni creditizie che presentano primi segnali di anomalia;
6. relativamente all'esternalizzazione delle attività di recupero, definisce e approva sistemi oggettivi di selezione delle controparti e monitoraggio dell'efficacia dell'attività svolta (⁹);
7. assicura adeguati controlli interni sui processi di gestione degli NPL.

⁸ Cfr. Parte I, Titolo IV, Capitolo 3 (Il sistema dei controlli interni) della Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013 e Titolo V, Capitolo 5 (Attività di rischio e conflitti di interesse nei confronti di soggetti collegati) della Circolare n. 263 del 27 dicembre 2006.

⁹ Cfr. nota 6.

3.2 I conflitti di interesse e gli incentivi

Fermo restando quanto previsto dalle vigenti disposizioni di vigilanza ⁽¹⁰⁾, le banche adottano presidi per assicurare che le posizioni deteriorate siano gestite in maniera tempestiva e appropriata, organizzando lo svolgimento delle attività di originazione dei crediti e di gestione delle esposizioni deteriorate in modo da mitigare i conflitti d'interesse. A tal fine, è utile distinguere tra le seguenti fasi di vita di un'esposizione creditizia anomala:

- (i) posizioni creditizie che presentano primi segnali di anomalia (ad esempio, ritardi di pagamento fino a 90 gg. oppure sconfinamenti non rilevanti);
- (ii) posizioni deteriorate che possono essere gestite tramite concessioni/ristrutturazioni;
- (iii) posizioni deteriorate da gestire in ottica liquidatoria;
- (iv) gestione delle garanzie escusse nell'ambito dell'attività di recupero crediti.

Le politiche aziendali devono disciplinare l'attribuzione della responsabilità delle varie fasi agli opportuni centri di responsabilità. Per le fasi in cui può essere necessario un coinvolgimento di diversi centri nella gestione delle posizioni, come nel caso delle (ii) e (iii) sopra citate, va prevista una attiva collaborazione tra i centri interessati, pur in presenza di una chiara assegnazione delle responsabilità e dei relativi obiettivi. Va cioè previsto un efficace meccanismo di controllo dei conflitti d'interesse, attraverso il coinvolgimento di personale o strutture decisionali indipendenti. Le banche stabiliscono politiche interne per le modalità di transizione delle posizioni da un centro all'altro (per esempio con l'ausilio di indicatori).

Gli incentivi dei responsabili dei centri decisionali coinvolti nella gestione degli NPL (e del personale con poteri decisionali rilevanti) sono collegati anche al grado di conseguimento degli obiettivi operativi stabiliti nell'ambito della strategia di cui al paragrafo 2, da definire nell'ambito delle politiche di remunerazione dell'intermediario ⁽¹¹⁾ e nel rispetto dei criteri di trasparenza e correttezza dei comportamenti verso i debitori/garanti.

Fermi restando gli obiettivi di presidio dei conflitti di interesse e di specializzazione/ottimizzazione dei processi gestionali, l'assetto descritto può essere adattato e semplificato a seconda della complessità e delle specificità di ciascuna banca, coerentemente con un criterio di proporzionalità, ad esempio in termini di rango organizzativo (divisioni, unità, team, piccoli nuclei, ecc.) e numero dei centri di responsabilità.

3.3 Presidi organizzativi

Fermo restando quanto previsto dalle vigenti disposizioni di vigilanza ⁽¹²⁾, le banche adottano opportuni accorgimenti organizzativi per l'adozione tempestiva delle misure più idonee per la classificazione, valutazione e gestione delle posizioni deteriorate. A tal fine, devono essere previsti:

1. la formalizzazione di procedure atte a individuare le diverse azioni da intraprendere in presenza di un deterioramento delle posizioni di rischio (in particolare: gestione dei ritardi di pagamento,

¹⁰ Cfr. nota 8.

¹¹ Cfr. Circolare 285, Parte I, Titolo IV, Capitolo 2.

¹² Cfr. Parte I, Titolo IV, Capitolo 3 (Il sistema dei controlli interni) della Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013.

concessioni, azioni esecutive, acquisizione/escussione garanzie, ecc.). Devono essere altresì definiti: i criteri di classificazione, valutazione e gestione delle esposizioni deteriorate; i soggetti/le unità coinvolte e le relative competenze; i processi decisionali, che dovranno prevedere l'opportuna dialettica tra le diverse funzioni coinvolte;

2. l'adozione di un adeguato sistema di preavviso, cui dovrebbero essere collegati flussi di lavoro automatici per la gestione delle posizioni. Tale sistema deve includere indicatori di andamento del rapporto creditizio, da monitorare almeno mensilmente, basati su dati interni (tra cui: giorni di scaduto; grado di utilizzo delle linee di credito aperte) nonché informazioni quali-quantitative provenienti da fonti esterne (per esempio, Centrale dei rischi, dati di bilancio, registri pubblici su procedure legali, perizie relative alle garanzie, dati sui settori economici di appartenenza dei debitori). L'emergere di segnali dal sistema di preavviso dovrà dar luogo alle opportune azioni gestionali da parte delle unità competenti secondo quanto stabilito dalle politiche e procedure aziendali, che dovranno prevedere anche adeguate e formalizzate procedure di comunicazione e segnalazione ai livelli gerarchici superiori (escalation);
3. l'adozione di un sistema di analisi e controllo della performance delle attività di gestione degli NPL, basato su una serie di indicatori chiave che riguardino sia l'andamento della qualità del portafoglio creditizio (dati di *stock* e flusso, ove opportuno ripartiti per tipologia di deterioramento, area territoriale e settore economico dei debitori, a livello complessivo e per portafogli rilevanti), sia i risultati economici (perdite, riprese di valore, tasso di recupero attualizzato complessivo alla chiusura della posizione) connessi con le diverse azioni gestionali, distinguendo tra le varie modalità di gestione (interna, esterna, cessione, ecc.);
4. opportune attività di controllo da parte della funzione di controllo dei rischi volte a verificare l'effettiva e corretta applicazione delle politiche aziendali e ad assicurare la qualità dei processi di gestione degli NPL, anche concorrendone alla definizione;
5. regolari verifiche da parte della funzione di *internal audit* sull'adesione alle politiche in materia di NPL e alle presenti Linee Guida.

Per l'efficace funzionamento di un assetto organizzativo quale quello sopra descritto è essenziale il mantenimento di una base dati adeguata, alimentata in maniera tempestiva e corretta (Cfr. par. 8).

4. Misure di concessione

Le banche massimizzano l'efficacia delle misure di concessione (*forbearance*), individuando tempestivamente la soluzione migliore in relazione al caso specifico, fermo restando che tale decisione non deve rappresentare un espediente per ritardare la classificazione di un'esposizione creditizia fra quelle deteriorate. A tal fine, le banche:

1. eseguono una valutazione della situazione finanziaria del debitore ogniqualvolta si debba concedere una misura di concessione;
2. adottano politiche di concessione che individuino le misure più idonee, per quanto possibile standardizzate, nell'ambito di un ventaglio di possibilità predefinite. Tipicamente, in caso di difficoltà temporanee del debitore potranno essere applicate misure di breve termine (ad esempio, con la previsione di pagamenti parziali – solo la quota interessi – o una sospensione per un periodo limitato di tempo), mentre concessioni di diverso tipo si adattano meglio a

mutamenti strutturali nella capacità di rimborso del debitore (ad esempio, riduzione permanente degli interessi; allungamento delle scadenze; consolidamento o cancellazione parziale del debito);

3. stabiliscono un sistema di monitoraggio dell'efficacia delle misure applicate.

Questi passaggi devono essere tracciati nel sistema informativo aziendale. La decisione di adottare misure di concessione deve scaturire da un confronto tra responsabili di funzioni diverse, come detto sopra, e dal confronto con le altre strategie di gestione.

5. Classificazione

Le banche formalizzano criteri applicativi delle rilevanti disposizioni di vigilanza in materia di classificazione dei crediti al fine di assicurare una corretta individuazione e rappresentazione dei rischi.

In tale ambito, le banche:

1. definiscono criteri applicativi per il conteggio dei giorni di scaduto delle esposizioni in linea con le disposizioni regolamentari applicabili;
2. stabiliscono un elenco di indicatori e soglie per determinare la classificazione a inadempienza probabile, in linea con quanto previsto dall'art. 178 della CRR e dalle *Guidance* per le SI. Si fa riferimento a una serie di informazioni quali-quantitative, differenziate a seconda della tipologia di debitore, al verificarsi delle quali occorrerà valutare l'eventuale classificazione nella richiamata categoria di NPL (¹³). Nel caso in cui l'esito della valutazione effettuata in presenza di tali situazioni non dia luogo alla riclassificazione della posizione, dovranno essere registrate le motivazioni nel sistema informativo aziendale;
3. definiscono criteri applicativi per l'individuazione, la classificazione e il rientro in bonis delle esposizioni oggetto di concessioni (¹⁴). In particolare, coerentemente con le indicazioni contenute nei paragrafi 5.3.1-5.3.4 della *Guidance* per le SI, redigono linee guida interne per stabilire: *i*) quando un cliente incontra difficoltà finanziarie che richiedono il rilascio di concessioni e pertanto l'esposizione va classificata tra quelle "oggetto di concessioni"; *ii*) quando un'esposizione oggetto di concessioni va classificata come deteriorata; *iii*) quando un'esposizione oggetto di concessioni va classificata tra quelle oggetto di concessioni non deteriorate; *iv*) quando un'esposizione può essere considerata non più rientrante tra quelle oggetto di concessioni;
4. assicurano il trattamento coerente dei gruppi di clienti connessi.

In caso di gruppi bancari, deve essere assicurata la coerenza dei criteri di classificazione adottati da tutte le entità del gruppo.

¹³ Alcuni esempi, non esaustivi, possono essere: indicatori basati sull'analisi del bilancio (ad esempio un drastico calo del fatturato, riduzione del patrimonio per perdite rilevanti, ecc.); richiesta di avvio di una procedura concorsuale; downgrade del debitore; notizie sulla difficoltà finanziaria di società/soggetti collegati al debitore; innalzamento del LTV; calo del *debt service ratio* a livelli non sostenibili; perdita del lavoro; qualsiasi altra notizia che possa far ritenere improbabile l'adempimento delle obbligazioni.

¹⁴ Restano fermi l'anno di periodo di "cura" e i due anni di periodo di prova previsti dalla normativa di vigilanza in materia di esposizioni oggetto di concessioni (Regolamento 680/2014 e Matrice dei conti).

6. Rettifiche di valore e cancellazioni contabili ⁽¹⁵⁾

Coerentemente con quanto previsto dalle vigenti disposizioni di vigilanza, cui si rimanda, le banche formalizzano politiche di valutazione dei crediti che siano il più possibile complete e garantiscano la coerenza dei criteri applicati. Il ricorso alla discrezionalità manageriale è disciplinato nel percorso di valutazione e soggetto ad appropriata supervisione.

In particolare, le banche:

1. definiscono i criteri per individuare le posizioni le cui rettifiche di valore specifiche vengono determinate in maniera forfetaria (ad esempio, per le posizioni inferiori a un certo importo), individuando altresì le metodologie ed i parametri da utilizzare per la stima dei relativi accantonamenti; tali parametri (ad esempio, i tassi di perdita per le esposizioni chirografarie e garantite) devono essere individuati e aggiornati attraverso analisi statisticamente robuste, che tengono conto anche dell'osservazione storica dei dati differenziati per tipologie di portafogli. Su richiesta della Vigilanza, la banca deve essere in grado di dimostrare la bontà dei parametri stessi;
2. in linea con quanto previsto dal paragrafo 6.2.4 della *Guidance* per le SI, definiscono i criteri per individuare le posizioni le cui rettifiche di valore specifiche sono determinate analiticamente e per identificare quando la valutazione deve essere effettuata secondo uno scenario di continuità operativa o secondo uno scenario di cessazione dell'attività del debitore. In tale ambito, le banche definiscono le metodologie da utilizzare per procedere alla stima dei flussi di cassa futuri che potranno essere prodotti dal soggetto debitore per il pagamento del debito residuo (in caso di scenario di continuità operativa) e del valore recuperabile delle garanzie reali (in caso di scenario di cessazione dell'attività del debitore) ⁽¹⁶⁾;
3. stabiliscono criteri per stimare le potenziali perdite derivanti dalle esposizioni in forma di garanzie e impegni, basati su flussi di cassa previsionali o fattori di conversione determinati sulla base delle esperienze storiche registrate ⁽¹⁷⁾;
4. contabilizzano riprese di valore solo quando ci sia oggettiva evidenza che la riduzione di valore sia diventata inferiore all'ammontare precedentemente contabilizzato;
5. procedono tempestivamente alla cancellazione contabile (*write-off*) delle esposizioni per l'importo giudicato irrecuperabile.

È necessario, inoltre, che le motivazioni alla base di valutazioni specifiche su singole esposizioni o quelle sottostanti a valutazioni che si discostino dalle linee guida interne, siano tracciate nel sistema informativo aziendale.

¹⁵ I principi enunciati e le indicazioni fornite all'interno del presente paragrafo sono stati definiti assumendo come riferimento il vigente principio contabile internazionale IAS 39 "*Financial Instruments: Recognition and Measurement*". Con l'entrata in vigore del nuovo principio contabile internazionale IFRS 9 sugli strumenti finanziari, tali principi e indicazioni andranno adattati per assicurare la piena aderenza con quanto previsto da quest'ultimo standard contabile.

¹⁶ Nei casi di valutazione delle garanzie reali le metodologie di stima utilizzate dovranno includere specifici criteri per la stima del prezzo effettivo di mercato dei beni date le condizioni di vendita correnti, dei costi di liquidazione che verranno sostenuti, dei tempi necessari per la vendita (stabiliti sulla base delle evidenze interne dei tempi di recupero già effettuati) e di eventuali costi di manutenzione (per i beni oggetto di *reposessing*).

¹⁷ In alternativa, possono essere considerati i fattori di conversione di cui all'art. 166 del CRR.

7. Valutazione delle garanzie immobiliari

Le banche predispongono e formalizzano procedure che garantiscano la disponibilità di valutazioni complete, aggiornate e accurate. Fermo restando quanto previsto dal CRR in materia di esposizioni garantite da immobili⁽¹⁸⁾ e di tecniche di attenuazione del rischio⁽¹⁹⁾ e dalle disposizioni di vigilanza contenute nella Circolare 285 (Parte I, Titolo IV, Capitolo 3, Allegato A), si invitano le banche a:

1. avvalersi di periti - interni o esterni - indipendenti, dal punto di vista organizzativo, dal processo di concessione del credito e che abbiano le necessarie qualifiche e competenze, evitando un'eccessiva concentrazione delle valutazioni su uno o pochi soggetti;
2. controllare l'operato dei soggetti di cui al precedente punto 1;
3. verificare con cadenza almeno annuale il valore degli immobili posti a garanzia degli NPL; ai fini della determinazione del valore delle esposizioni creditizie garantite da immobili è possibile utilizzare metodi statistici per il calcolo del valore degli immobili in garanzia, purché le esposizioni abbiano un valore lordo non superiore a 150.000 euro.

8. Base dati degli NPL

È essenziale che le banche dispongano di una adeguata base dati informatica in cui registrare e gestire i dati rilevanti sugli NPL, indispensabile per l'adozione di decisioni gestionali consapevoli e tempestive nonché per controllare e ottimizzare la *performance* dell'attività di gestione⁽²⁰⁾. Pertanto è necessario che siano disponibili in maniera organizzata:

1. le informazioni che consentano di verificare lo stato di avanzamento delle procedure gestionali/di recupero e i relativi interventi effettuati, a partire dai primi segnali di anomalia fino alle eventuali procedure esecutive attribuite a legali esterni e/o società specializzate, con i possibili riflessi sulle valutazioni dei cespiti a garanzia (ad esempio, la sequenza di aste giudiziarie e la relativa variazione dei valori a base d'asta, ecc.);
2. le informazioni di dettaglio relative alle garanzie che assistono le posizioni e che consentano di effettuare una valutazione sui flussi di cassa attesi, e quindi, sul grado di recuperabilità delle esposizioni stesse⁽²¹⁾.

Una base dati rispondente alle caratteristiche sopra indicate è funzionale anche per una eventuale analisi da parte di investitori interessati ad acquistare una quota del portafoglio NPL. La segnalazione granulare sulle posizioni in sofferenza e l'archivio sulle perdite storicamente registrate sulle posizioni in *default*, previsti dalla Banca d'Italia, costituiscono un utile punto di partenza per la definizione della base dati.

¹⁸ Cfr., in particolare, artt. 125 e 126 CRR.

¹⁹ Cfr., in particolare, artt. da 192 a 194, 208 e 229 CRR.

²⁰ A tal fine, è opportuno che i dati siano immagazzinati in maniera per quanto possibile standardizzata al fine di renderli gestibili anche in maniera massiva. Per esempio, per il monitoraggio dell'efficacia e dell'efficienza delle prassi di *forbearance* ci si attende che siano registrate le informazioni sulla tipologia di concessione applicata.

²¹ Ad esempio, per le garanzie immobiliari dovrebbero essere disponibili informazioni che consentano di individuare precisamente i beni interessati (ad esempio dati catastali), il valore stimato degli stessi (perizie e valutazioni acquisite sul bene), i diritti vantati dalla banca (ad esempio, grado e valore dell'ipoteca) e di eventuali diritti antergati (ipoteche di grado superiore e valore delle stesse).

Allegato 1. Esempio di modello per la rappresentazione e il monitoraggio degli obiettivi definiti nella strategia di gestione degli NPL

| Gruppo bancario/Banca XXXX | Situazione attuale | Proiezioni | | | | | |
|--|-----------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | Anno T | Anno T+1 | Anno T+2 | Anno T+3 | Anno T+4 | Anno T+5 |
| Obiettivi operativi | | | | | | | |
| Esposizioni creditizie deteriorate (valori lordi) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| di cui scaduti > 90 gg | | | | | | | |
| di cui inadempienze probabili | | | | | | | |
| di cui sofferenze | | | | | | | |
| Esposizioni creditizie deteriorate (valori netti) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| di cui scaduti > 90 gg | | | | | | | |
| di cui inadempienze probabili | | | | | | | |
| di cui sofferenze | | | | | | | |
| Flussi di esposizioni creditizie deteriorate (valori lordi) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Da non deteriorati a deteriorati (+) | | | | | | | |
| Da deteriorati a non deteriorati (-) | | | | | | | |
| Fonti di riduzione dei crediti deteriorati (-) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rimborsi | | | | | | | |
| Realizzi per cessioni | | | | | | | |
| Perdite da cessione | | | | | | | |
| Escussione di garanzie | | | | | | | |
| Partecipazioni acquisite per recupero crediti | | | | | | | |
| Write-off | | | | | | | |
| Altro (es. Ritorno a non deteriorato) | | | | | | | |
| Esposizioni creditizie non deteriorate (valori lordi) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| NPL ratio lordo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| NPL ratio netto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |