

**Consultazione della Banca  
d'Italia sulle nuove disposizioni  
di vigilanza in materia di  
investimenti in immobili delle  
banche**

Osservazioni dell'ABI

16 maggio 2018

---

## **1. Premessa**

- (1) Nel presente documento si riportano le osservazioni dell'Associazione Bancaria Italiana alle nuove disposizioni di vigilanza della Banca d'Italia in materia di investimenti in immobili da parte delle banche, su cui è stata avviata una specifica consultazione pubblica lo scorso 16 marzo.
- (2) Si ringrazia la Banca d'Italia per l'attenzione che vorrà porre alle osservazioni riportate nel presente documento.

## **2. Osservazioni**

- (3) L'ABI condivide lo spirito della proposta regolamentare di favorire il recupero dei crediti delle banche assistiti da garanzie immobiliari anche attraverso l'acquisizione degli immobili posti a garanzia e di incentivare una gestione attiva di tali garanzie.
- (4) In questo contesto, si inserisce anche l'iniziativa dell'Accordo per il credito e la valorizzazione delle nuove figure di garanzia – sottoscritto da ABI e Confindustria il 12 febbraio scorso - con il quale si è inteso promuovere la realizzazione da parte di banche e imprese di operazioni relative a finanziamenti garantiti dal trasferimento, sospensivamente condizionato, di un bene immobile (c.d. Patto Marciano Imprese) o da pegno mobiliare non possessorio, previste dal decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59.
- (5) Per un ampio utilizzo del "Patto Marciano" appare comunque necessario che la Banca d'Italia chiarisca altresì gli impatti contabili e le modalità di calcolo dei requisiti patrimoniali relativi ai finanziamenti garantiti, in considerazione della circostanza che si tratta, di norma, di una forma di garanzia aggiuntiva (rispetto alla garanzia ipotecaria) a tutela delle ragioni di credito della banca.
- (6) Di seguito, si riportano alcune osservazioni sulle nuove disposizioni di vigilanza oggetto della consultazione in tema di:
  - limite generale agli investimenti in immobili;
  - provvedimenti;
  - strategie e sistema dei controlli interni;
  - società immobiliari specializzate;
  - definizione di immobili;
  - ambito di applicazione.

## 2.1 - Limite generale agli investimenti in immobili

- (7) Si esprime apprezzamento per la proposta volta a consentire il superamento del limite generale agli investimenti in immobili se acquisiti a tutela delle ragioni di credito della banca, eliminando la previsione di requisiti patrimoniali aggiuntivi e l'obbligo di pronto smobilizzo.
- (8) Il documento oggetto di consultazione, alla Sezione I, Paragrafo 1 (Premessa), quarto capoverso, dispone che *"Il superamento del limite è consentito in caso di acquisizione di immobili derivanti dall'escussione di garanzie di banche e gruppi bancari [...]"*.
- (9) Ai fini di maggior chiarezza, sarebbe opportuno utilizzare una terminologia che possa ricomprendere anche i casi in cui il bene immobile entri nel patrimonio della banca in attuazione di normative speciali o comunque al fine del soddisfacimento del proprio credito. Al riguardo, si propone di sostituire i termini "escussione di garanzie" con "operazioni di acquisizione di immobili a tutela delle ragioni di credito".
- (10) Inoltre, se le norme derogative su limite generale agli investimenti in immobili possono, come si ritiene, essere applicabili anche agli immobili detenuti dalla banca attraverso titoli o quote (es. di Fondi Immobiliari) rappresentative degli stessi, occorre tenere presente che l'orizzonte temporale di durata/realizzo di detti titoli – per la struttura e caratteristiche dell'operazione sottostante – è nella maggior parte dei casi superiore ai quattro anni, periodo per la Banca d'Italia di norma sufficiente per lo smobilizzo dei beni eccedenti il limite generale in investimenti immobiliari. Ciò considerato, per questa tipologia di asset si ritiene necessario fare riferimento a un arco di tempo superiore.

## 2.2 - Provvedimenti

- (11) In casi particolari, è previsto che la Banca d'Italia possa assumere provvedimenti specifici nei confronti delle banche quando ravvisi una eccessiva immobilizzazione dell'attivo o rilevi che il mantenimento degli investimenti immobiliari contrasti con la sana e prudente gestione della banca. La Banca d'Italia valuta l'esercizio di questi poteri quando il superamento del limite generale non è in linea con le nuove disposizioni o se il programma di rientro non è adeguato, avuto riguardo, tra l'altro, alla sua concreta realizzabilità ovvero alle tempistiche di rientro nel limite generale.
- (12) Al riguardo, sarebbe opportuno fornire ulteriori indicazioni sulle circostanze per cui è possibile ritenere il programma di rientro non adeguato ovvero sui contenuti minimi dello stesso, al fine di consentire alle banche di meglio uniformarsi alle aspettative della Banca d'Italia.

- (13) Con riferimento infine alla previsione secondo cui i poteri della Banca d'Italia, in tema di provvedimenti, includono anche "il divieto di superare il limite" e "l'ordine di dismettere, entro un termine stabilito, gli immobili acquisiti" (paragrafo. 4), sarebbe opportuno fornire ulteriori indicazioni relativamente alla definizione di "dismissione" degli immobili e degli adempimenti connessi a tale attività.

### 2.3 – Strategie e sistemi dei controlli interni

- (14) Con riferimento alle regole organizzative e di governo societario (cfr. Paragrafo 2 del documento), è previsto che le banche predispongano, tra l'altro, 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 per la tutela tempestiva delle proprie ragioni di credito.
- (15) Al riguardo, sarebbe opportuno precisare che il riferimento ai diritti reali di garanzia riguarda esclusivamente quelli immobiliari.

### 2.4 - Società immobiliari specializzate

- (16) Sono previste specifiche disposizioni in caso di ricorso da parte delle banche a società immobiliari specializzate per la tutela delle ragioni di credito (cfr. Sezione III, Paragrafo 1 del documento).
- (17) Al riguardo, nel caso in cui l'attività di valorizzazione e smobilizzo degli immobili posti a garanzia di crediti bancari sia gestita da una REOCO di sistema (ad esempio, costituita da un pool di banche), occorre chiarire se vi siano particolari accorgimenti e controlli (ex ante e/o ex post) che impattino sugli obblighi e le responsabilità delle singole banche del pool ai fini dell'assolvimento delle suddette disposizioni.
- (18) Inoltre, si chiede conferma che l'attività di valorizzazione degli immobili reimpossessati attraverso la REOCO richiede tempi maggiori (cfr. paragrafo 3 "[...] un tempo ragionevole, [...] di norma entro quattro anni") rispetto al termine di un anno, espresso nelle "ECB Guidance to Banks on non-performing loans - March '17 (paragrafo 7.5)". Questo termine, infatti, sembrerebbe riferirsi alla attività svolta dalla banca senza un veicolo ad hoc dedicato alla valorizzazione immobiliare, che richiede, per sua natura, tempi maggiori.
- (19) Nel documento oggetto di consultazione si afferma che le società immobiliari specializzate "[...] 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)" e che "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".*

- (20) Sul tema, si segnala che in alcune giurisdizioni estere, il reimpossessamento del bene potrebbe avvenire, in taluni casi, attraverso l'acquisto diretto da parte della REOCO dell'intera posizione creditoria deteriorata (NPE) dalla banca e la sua successiva conversione – dopo un breve arco di tempo – attraverso una transazione con il debitore svolta dalla REOCO stessa.
- (21) Al riguardo, si ritiene utile conoscere l'orientamento della Banca d'Italia in merito a questa ulteriore modalità di intervento.

#### *2.5 – Definizione di immobili*

- (22) Ai sensi del Paragrafo 3, Sezione I del documento in consultazione, si definiscono "immobili" i beni immobili di proprietà e i beni immobili acquisiti nell'ambito di operazioni di locazione finanziaria.
- (23) Occorre chiarire se in tale definizione sono ricompresi anche beni immobili su cui insistono diritti reali (es. diritto superficario) diversi da quello di proprietà, e - in caso positivo - quali.
- (24) Con riferimento alle operazioni di locazione finanziaria occorre distinguere tra:
1. i beni immobili acquisiti nell'ambito di operazioni di locazione finanziaria - lato locatario - che sono assimilabili, sia ai sensi della vigente normativa che delle disposizioni poste in consultazione, ai beni immobili di proprietà;
  2. i beni immobili eventualmente acquisiti per recupero crediti od oggetto di reimpossessamento – lato locatore - per i quali sia stato risolto il contratto di leasing o chiusa la relativa posizione creditizia nei confronti del cliente, anch'essi rientranti tra gli investimenti immobiliari.

*Al riguardo, per maggiore chiarezza, si potrebbe includere nella definizione di immobili di cui al paragrafo 3 anche "i beni immobili di proprietà e i beni immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria sia risolti per inadempimento del locatario sia giunti a*

*scadenza e per i quali il locatario non ha esercitato la facoltà di riscatto”.*

Si propone peraltro di sostituire la locuzione “*sono esclusi i beni immobili di proprietà **ceduti** in locazione finanziaria [...]”* con “*sono esclusi i beni immobili di proprietà **concessi** in locazione finanziaria [...]”*. Ciò al fine di chiarire che sono esclusi tutti i beni che sono sottostanti a contratti di leasing performing (a meno che, con il termine “ceduti”, non si voglia intendere i beni di proprietà oggetto di operazioni di “sale & lease back” e quindi usciti dalla proprietà della banca a seguito di vendita, ma conservati in possesso a seguito di contratto di locazione finanziaria o operativa);

3. gli immobili concessi in locazione finanziaria – lato locatore - che ai sensi della vigente normativa e delle nuove disposizioni poste in consultazione non rientrano nella definizione di investimenti in immobili.

#### *2.6 – Ambito di applicazione delle nuove disposizioni*

- (25) Si ritiene opportuno che le nuove disposizioni, per il principio di vigilanza equivalente, siano applicabili sia alle banche che agli intermediari finanziari. A questi ultimi infatti attualmente si applicano le disposizioni di cui alla Circ. 288/2015 e succ. agg. che prevedono, con riferimento al margine disponibile per gli investimenti in immobili al Titolo I, Capitolo 3, Sezione IV, disposizioni equivalenti a quelle previste per le banche di cui alla Circ. 285/2013.