

DOCUMENTO PER LA CONSULTAZIONE

DISPOSIZIONI DI VIGILANZA

INVESTIMENTI IN IMMOBILI

Con il presente documento si sottopongono a consultazione pubblica nuove disposizioni di vigilanza in materia di investimenti in immobili delle banche. Le disposizioni sono destinate a confluire nella Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013 e sostituiranno integralmente quelle contenute nella Circolare n. 229/1999.

Osservazioni, commenti e proposte possono essere trasmessi, **entro il 18 maggio 2018**, alternativamente agli indirizzi:

- ram@pec.bancaditalia.it
- Banca d'Italia, Servizio Regolamentazione e Analisi Macroprudenziale, Divisione Regolamentazione II, via Milano 53 - 00184, Roma. In questo caso, una copia in formato elettronico dovrà essere contestualmente inviata all'indirizzo e-mail: servizio.ram.regolamentazione2@bancaditalia.it

I commenti ricevuti saranno pubblicati sul sito *web* della Banca d'Italia al termine della consultazione. I partecipanti alla consultazione possono chiedere che, per esigenze di riservatezza, i propri commenti non siano pubblicati oppure siano pubblicati in forma anonima; il generico *disclaimer* di confidenzialità eventualmente presente in calce alle comunicazioni inviate via posta elettronica non sarà considerato una richiesta di non divulgare i commenti.

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

Premessa e quadro normativo di riferimento

Tra le azioni che possono essere utilmente intraprese per ridurre lo *stock* dei *Non-Performing Loans* (NPL) delle banche italiane rientrano le iniziative volte a favorire e ottimizzare il recupero dei crediti assistiti da garanzie immobiliari.

A questo obiettivo sono volte alcune misure assunte di recente dal legislatore. Le disposizioni, che consentono di rendere più efficiente il recupero dei crediti, sono contenute nel d.l. n. 83/2015 (misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria), nel d.l. n. 59/2016 (disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali) e nel d.lgs. n. 72/2016 (attuazione della direttiva 2014/17/UE in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali). Tra le misure adottate rilevano, in particolare le previsioni che consentono la stipula del c.d. patto marciano e quelle volte a facilitare la richiesta di assegnazione dell'immobile durante la procedura esecutiva da parte del creditore (per sé o per terzi). Per favorire la gestione e la cessione dei crediti deteriorati, anche assistiti da garanzie immobiliari, sono state anche apportate modifiche alla legge sulla cartolarizzazione dei crediti (d.l. n. 50/2017, che modifica la l. n. 130/1999).

L'importanza della corretta gestione e del monitoraggio delle garanzie costituisce uno dei principali aspetti sui quali è stata attirata l'attenzione delle banche da parte della Banca Centrale Europea nelle Linee Guida per la gestione degli NPL del marzo 2017, indirizzate alle banche significative; alle medesime finalità rispondono le Linee Guida emanate dalla Banca d'Italia, indirizzate alle banche meno significative e pubblicate il 30 gennaio 2018.

In questo contesto si inserisce il presente intervento normativo concernente la disciplina di vigilanza per le banche in materia di investimenti immobiliari.

Le innovazioni prospettate in questo documento di consultazione hanno lo scopo di incentivare le banche e i gruppi bancari a una gestione attiva delle garanzie immobiliari che assistono i crediti e di favorire l'efficienza e la rapidità del processo di recupero degli NPLs, anche attraverso l'acquisizione – diretta o indiretta, attraverso società specializzate – degli immobili posti a garanzia.

A questo fine, con riferimento agli immobili acquisiti da banche o gruppi bancari a tutela delle proprie ragioni di credito, si eliminano il requisito patrimoniale specifico e l'obbligo di pronto smobilizzo previsti dall'attuale normativa. Le ragioni prudenziali che hanno portato all'introduzione – nella Circolare 229 del 21 aprile 1999 – di queste previsioni (connesse, soprattutto, anche al rischio di eccessivo immobilizzo dell'attivo), infatti, possono considerarsi in parte superate alla luce di più evolute prassi gestionali – adottate dagli intermediari meglio organizzati, nel rispetto delle previsioni normative di carattere generale applicabili – orientate alla gestione attiva delle garanzie immobiliari e al miglior realizzo degli immobili eventualmente acquisiti successivamente a loro escussione.

In questa prospettiva, il presente documento di consultazione fornisce anche specifiche indicazioni, ispirate alle migliori prassi di mercato, in materia di *Real Estate Owned Company* (REOCO), strumento utile per promuovere il buon esito delle procedure esecutive e delle aste immobiliari nonché la gestione professionale degli immobili eventualmente acquisiti, in una prospettiva di ottimizzazione dei tempi e dei valori di recupero.

L'intervento non comporta nuovi oneri regolamentari né costi aggiuntivi per i destinatari della disciplina; non è pertanto svolta l'analisi d'impatto della regolamentazione, secondo quanto previsto dall'articolo 3, comma 3, del Provvedimento della Banca d'Italia del 24 marzo

2010, recante la disciplina relativa all'adozione degli atti di natura normativa o di contenuto generale della Banca d'Italia.

Le nuove disposizioni in materia di investimenti immobiliari sono destinate a confluire nella Circolare n. 285 del 2013, prendendo luogo delle "Istruzioni" attualmente contenute nella Circolare 229 del 21 aprile 1999 (Titolo IV, Capitolo 1).

1. Linee generali dell'intervento normativo

Le modifiche proposte si articolano lungo tre direzioni principali:

a) **limite generale agli investimenti in immobili (par. 2)**: attualmente è possibile superare il limite solo in caso di immobili acquisiti nell'ambito del recupero di crediti, a fronte di un requisito patrimoniale aggiuntivo sull'eccedenza e di un obbligo di pronto smobilizzo di questi immobili. Le disposizioni proposte: *i*) confermano il limite generale, necessario per evitare un eccessivo immobilizzo dell'attivo, ma consentono che esso possa essere superato se gli immobili sono acquisiti nell'ambito del recupero dei crediti, senza alcun requisito aggiuntivo; *ii*) sopprimono l'obbligo di pronto smobilizzo e chiedono, in linea con le *best practices* osservate sul mercato, che la dismissione avvenga **in un arco di tempo ragionevole, tenuto conto dell'obiettivo di preservare il valore di realizzo**;

b) **strategie e sistema dei controlli interni (par.3)**: gli investimenti immobiliari sono liberamente effettuabili nel rispetto dell'oggetto sociale bancario; ciò deve ovviamente avvenire nell'ambito di strategie aziendali che garantiscano una visione di insieme dei rischi e la coerenza con il *Risk Appetite Framework (RAF)* e a fronte di un adeguato sistema di controlli interni. Le nuove disposizioni forniscono indicazioni di principio. **Politiche e procedure aziendali ad hoc saranno necessarie per massimizzare il recupero dei crediti, attraverso una gestione efficiente delle garanzie immobiliari che può comportare anche re-impossessamento del bene**;

c) **società immobiliari specializzate (par. 4)**: sono forniti orientamenti specifici per il caso di ricorso a società immobiliari specializzate per la tutela delle ragioni di credito delle banche e dei gruppi bancari con l'intento di favorire la **corretta individuazione e rappresentazione prudentiale delle esposizioni** eventualmente intercorrenti nei loro confronti o residuanti in capo al debitore.

2. Limite generale agli investimenti immobiliari e deroga per gli immobili per recupero crediti

In continuità con quanto attualmente previsto, si conferma che le banche e i gruppi bancari possono acquisire immobili ad uso strumentale e per recupero crediti; rimane esclusa la possibilità di svolgere attività immobiliare di tipo meramente speculativo.

A salvaguardia dell'equilibrio finanziario, è confermato altresì che gli investimenti in immobili possono essere effettuati nel rispetto del limite generale agli investimenti in partecipazioni e in immobili di cui alla Circolare 285, Parte Terza, Capitolo 1, Sezione II. Pertanto, l'ammontare complessivo degli investimenti in immobili e partecipazioni non può superare l'ammontare complessivo dei fondi propri.

Il superamento del limite è consentito esclusivamente in caso di immobili acquisiti per finalità di recupero crediti; in questo caso, alle banche viene chiesto di definire un programma di rientro, da attuare eventualmente anche attraverso la dismissione dei beni immobili eccedenti e da realizzarsi in un arco di tempo ragionevole e compatibile con l'esigenza di preservare il valore di realizzo degli immobili (sulla base delle migliori prassi osservate sul

mercato, di norma questo arco temporale non dovrebbe superare i quattro anni). Per esigenze di vigilanza si prevede che il superamento del limite generale sia comunicato alla Banca d'Italia.

Il limite agli investimenti in immobili ha il fine di evitare un eccessivo immobilizzo dell'attivo, in conformità con il criterio della sana e prudente gestione. La flessibilità introdotta per l'acquisto di immobili per recupero crediti presuppone la definizione, da parte degli intermediari, di politiche di gestione attive ed efficaci dei crediti deteriorati e delle relative garanzie immobiliari, descritte nel par. 3.

3. Strategie di investimento e regole organizzative e di governo societario per la gestione dei crediti

L'investimento immobiliare comporta esposizione a rischi in parte diversi da quelli tipici dell'intermediazione bancaria (*e.g.* rischi di conformità alla normativa urbanistica e ambientale, di immobilizzo dell'attivo, di deprezzamento dei beni). L'impegno delle banche in questo comparto, anche quando necessario per recuperare i crediti, deve, quindi, essere accompagnato da una visione d'insieme di questi rischi e delle misure per fronteggiarli.

Le disposizioni messe in consultazione:

- richiedono che anche le acquisizioni di immobili siano coerenti con il RAF, in linea con le politiche e il processo di gestione dei rischi (definiti, a seconda dei casi, a livello individuale e consolidato) e rispettose delle altre regole prudenziali applicabili;
- forniscono indicazioni specifiche in materia di assetti organizzativi e di controlli interni, di maggior dettaglio rispetto alla disciplina generale. In questo ambito: *i*) è richiesta la definizione di strategie e politiche in materia di investimenti immobiliari, capaci di rilevare, misurare e gestire adeguatamente i rischi degli immobili e integrate con quelle per l'efficiente ed efficace gestione dei crediti e dei diritti posti a loro garanzia. L'insieme di queste politiche dovrebbe essere orientato a una gestione attiva delle garanzie immobiliari e all'efficace e tempestiva tutela delle ragioni di credito attraverso procedure di recupero idonee a massimizzare i valori di realizzo delle garanzie; *ii*) si prevede che il sistema dei controlli interni includa processi e meccanismi idonei a controllare, misurare e gestire i rischi specifici dell'attività in immobili e a integrare i relativi controlli nella gestione complessiva dei rischi della banca. Si specifica, infine, che per preservare la fiducia della clientela e mitigare possibili rischi di reputazione, l'attività in immobili per recupero crediti deve essere improntata a trasparenza, correttezza e buona fede nei rapporti con i clienti.

Nel complesso, le disposizioni ora poste in consultazione, assieme a quelle già esistenti sui controlli interni, richiedono – in linea anche con le Linee Guida per la gestione degli NPL emanate dalla BCE per le banche significative e con le Linee Guida per le banche *Less Significant* italiane in materia di gestione di crediti deteriorati emanate dalla Banca d'Italia – di definire gli obiettivi strategici in materia di garanzie immobiliari e di immobili per recupero crediti, di individuare strutture e processi per la loro attuazione, di stabilire linee di *reporting*, criteri di valutazione robusti e adeguati, di assicurare il coordinamento tra le diverse funzioni coinvolte e l'assunzione di decisioni informate da parte degli organi competenti.

4. Orientamenti specifici relativi alle società immobiliari specializzate

Per rendere più efficiente e professionale l'attività di recupero del credito, banche e gruppi bancari affidano talvolta a società immobiliari specializzate (c.d. REOCO) attività dirette a stimolare la partecipazione di terzi alle aste in cui gli immobili sono messi all'incanto

(per evitare una eccessiva perdita del loro valore e aumentare la probabilità e l'ammontare dei recuperi) nonché l'attività di acquisto, gestione, valorizzazione e realizzo degli immobili eventualmente acquisiti nel corso dell'attività di recupero.

Il documento posto in consultazione contiene alcune indicazioni applicative per chiarire come debba avvenire la corretta rappresentazione delle esposizioni eventualmente intercorrenti tra la REOCO e l'intermediario o di quelle residuanti tra quest'ultimo e il debitore, ai fini del rispetto delle regole prudenziali rilevanti.

In particolare, considerando lo specifico rischio - anche di immobilizzazione - insito nelle esposizioni nei confronti delle REOCO non ricomprese nel perimetro di consolidamento nonché dal particolare rapporto che le lega a banche e gruppi bancari, ai fini del calcolo del limite generale si considerano anche queste esposizioni che, pertanto, sono equiparate a investimenti in immobili.