

## DISPOSIZIONI DI VIGILANZA - INVESTIMENTI IN IMMOBILI DELLE BANCHE

Nella presente tavola sono riportati i nominativi di tutti i soggetti che hanno partecipato alla consultazione e che non abbiano richiesto la non divulgazione.

<i>Rispondenti</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ABI</b></li> <li>• <b>ASSILEA</b></li> <li>• <b>Studio legale Raynaud</b></li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Un rispondente ha chiesto di non divulgare le proprie osservazioni.</b></p>
--------------------	--

ARGOMENTO	OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE (Sì/No/In parte/Chiarimento)	COMMENTO
<p><b>Superamento del limite generale agli investimenti in immobili</b></p>	<p>La “Premessa” delle disposizioni poste in consultazione prevede che il superamento del limite sia consentito in caso di acquisizione di immobili derivanti dall’escussione di garanzie di banche e gruppi bancari.</p> <p>Un rispondente ha chiesto di modificare la previsione per ricomprendere anche altre circostanze in cui, comunque, l’immobile sia acquisito al fine di soddisfare il credito vantato dalla banca.</p>	<p><b>Chiarimento a lato</b></p>	<p>In altra parte delle disposizioni è espressamente previsto che il superamento del limite è consentito in caso di operazioni di acquisizione di immobili a tutela delle ragioni di credito (cfr. sezione II, par. 3). Il testo della premessa è stato modificato per assicurare l’uniformità terminologica con il testo delle successive disposizioni.</p>

## DISPOSIZIONI DI VIGILANZA - INVESTIMENTI IN IMMOBILI DELLE BANCHE

<p><b>Applicazione delle disposizioni agli immobili detenuti attraverso il possesso di titoli o quote rappresentativi degli stessi</b></p>	<p>Un rispondente, sull'assunto che le disposizioni sono applicabili anche agli immobili detenuti dalla banca attraverso titoli o quote (es. di fondi immobiliari) rappresentative degli stessi, ha fatto presente l'esigenza di tenere in considerazione un orizzonte temporale di dismissione di questi titoli superiore ai quattro anni previsto dalle disposizioni.</p>	<p><b>Chiarimento a lato</b></p>	<p>Il testo delle disposizioni è stato modificato per chiarire che, ai fini del calcolo del limite generale agli investimenti in partecipazioni e immobili, le banche devono tener conto anche dei titoli o delle quote in organismi interposti aventi come sottostanti gli immobili. Con riferimento agli immobili acquisti per finalità di recupero crediti, il superamento del limite è consentito qualora le banche siano in grado di identificare e controllare nel tempo gli investimenti immobiliari sottostanti ai titoli e alle quote detenuti e siano, quindi, a conoscenza degli effettivi investimenti immobiliari effettuati attraverso l'organismo interposto (secondo il metodo <i>look through</i>).</p> <p>Non si ritiene necessario prevedere per la detenzione di immobili per il tramite di organismi interposti un trattamento regolamentare diverso rispetto a quello previsto dalle disposizioni poste in consultazione. Queste ultime incoraggiano l'efficienza e la tempestività dei processi di</p>
--	---	----------------------------------	---

## DISPOSIZIONI DI VIGILANZA - INVESTIMENTI IN IMMOBILI DELLE BANCHE

			<p>recupero ma tengono conto anche dell'esigenza di preservare il valore di realizzo: in questa prospettiva, il termine ordinario di quattro anni per il programma di realizzo è ragionevole e risponde alle esigenze della normalità dei casi. Esso comunque non esclude che, a fronte di particolari circostanze e previo accordo con l'autorità, il periodo di attuazione possa essere più lungo.</p>
<p><b>Programma di rientro nel limite generale</b></p>	<p>In caso di superamento del limite generale, la banca presenta alla Banca d'Italia un programma contenente le misure da adottare per il rientro; la Banca d'Italia può assumere provvedimenti specifici circa l'effettuazione di nuovi investimenti immobiliari o il mantenimento di immobili già acquisiti quando ravvisa una eccessiva immobilizzazione dell'attivo o rileva che il mantenimento degli investimenti immobiliari contrasta con la sana e prudente gestione; a tal fine, la Banca d'Italia valuta se il superamento del limite generale è</p>	<p><b>Chiarimento a lato</b></p>	<p>Le disposizioni poste in consultazione chiariscono il contenuto minimo del programma, che deve riportare:</p> <p>a) le misure che la banca intende adottare per il rientro nel limite generale (che comprendono, come precisato nelle disposizioni, la dismissione di immobili o misure di rafforzamento patrimoniale o una combinazione delle precedenti);</p> <p>b) i tempi per la loro attuazione (di norma non superiori ai quattro anni). Anche i criteri di valutazione del programma sono chiari dal contesto delle disposizioni (con</p>

## DISPOSIZIONI DI VIGILANZA - INVESTIMENTI IN IMMOBILI DELLE BANCHE

	<p>in linea con le disposizioni di vigilanza e se il programma è adeguato in termini di realizzabilità e tempistiche.</p> <p>A fronte di tali poteri della Vigilanza, un rispondente ha chiesto ulteriori indicazioni sulle circostanze per cui è possibile ritenere il programma di rientro non adeguato ovvero alcuni indicazioni sui contenuti minimi dello stesso.</p>		<p>riferimento al contenimento degli immobilizzi e dei rischi rivenienti dall'investimento immobiliare dettagliati nei parr. 1 e 2) e dai criteri specifici di esercizio dei poteri dell'autorità (alla luce della valutazione della realizzabilità del programma e delle tempistiche di rientro nel limite generale, cfr. par. 4).</p> <p>Non si ritiene, quindi, necessario fornire ulteriori indicazioni nelle disposizioni.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Ordine di dismissione</b></p>	<p>Tra i poteri attribuiti alla Banca d'Italia è previsto anche quello di ordinare la dismissione degli immobili acquisiti entro un termine stabilito nel caso in cui, successivamente alla presentazione del programma, la stessa rilevi una eccessiva immobilizzazione dell'attivo o constati che il mantenimento degli investimenti immobiliari contrasta con la sana e prudente gestione.</p> <p>Un rispondente ha chiesto siano fornite ulteriori indicazioni relativamente al significato dell'espressione "dismissione degli immobili" e agli adempimenti</p>	<p style="text-align: center;"><b>Chiarimento a lato</b></p>	<p>Come chiarito dalle disposizioni, per adempiere l'obbligo di dismissione la banca è tenuta ad alienare gli immobili nei quali ha investito o i titoli o le quote rappresentative di tali immobili oppure, in alternativa, adottare misure di incremento dei fondi propri.</p>

## DISPOSIZIONI DI VIGILANZA - INVESTIMENTI IN IMMOBILI DELLE BANCHE

	connessi a tale attività.		
<b>Regole organizzative e di governo societario</b>	<p>Le disposizioni prevedono che le banche adottino misure organizzative e di controllo interno funzionali alla corretta gestione dei diritti reali di garanzia e dei beni immobili posti a garanzia delle esposizioni nonché alla tempestiva tutela delle proprie ragioni di credito.</p> <p>Al riguardo un rispondente ha chiesto di chiarire che il riferimento ai diritti reali di garanzia riguarda esclusivamente quelli immobiliari.</p>	<b>Chiarimento a lato</b>	<p>Appare evidente dalle disposizioni che i diritti reali sono esclusivamente quelli aventi a oggetto immobili. Non si ritengono necessarie modifiche normative per chiarirlo.</p>
	<p>È inoltre previsto che, nel definire il sistema dei controlli interni e nell'assicurare che l'attività di acquisto e gestione degli immobili sia in linea con le strategie e le politiche aziendali e sia improntata a canoni di sana e prudente gestione, le banche e le capogruppo tengono in considerazione i rischi cui sono esposte, assicurando processi e meccanismi idonei a controllare, misurare e gestire tali specifici rischi e integrando i relativi</p>	<b>Chiarimento a lato</b>	<p>L'integrazione non è necessaria perché le disposizioni non limitano gli strumenti a disposizione di banche e capogruppo per mitigare i rischi cui sono esposte; la stipulazione di polizze assicurative rientra fra le opzioni a disposizione degli intermediari ma spetta a questi strutturare il sistema di misurazione, gestione e controllo e ogni altro presidio dei rischi in conformità della normativa e in modo adeguato rispetto alla situazione specifica di ciascun</p>

## DISPOSIZIONI DI VIGILANZA - INVESTIMENTI IN IMMOBILI DELLE BANCHE

	<p>controlli nella gestione complessiva dei rischi dell'attività.</p> <p>Al riguardo un rispondente ha chiesto di modificare le disposizioni affinché tra i processi e meccanismi di controllo sia indicata, a titolo esemplificativo, anche la possibilità di stipulare polizze assicurative.</p>		intermediario.
<b>Società immobiliari specializzate</b>	<p>Le disposizioni contengono alcune previsioni applicabili alle società immobiliari specializzate.</p> <p>Al riguardo un rispondente ha chiesto di chiarire se, in caso di REOCO di sistema (come nel caso di REOCO consortili partecipate da un insieme di banche), vi sono ulteriori accorgimenti e controlli che impattano sugli obblighi e le responsabilità delle singole banche partecipanti ai fini dell'assolvimento delle disposizioni in materia di investimenti in immobili.</p>	<b>Chiarimento a lato</b>	<p>Le disposizioni contengono indicazioni volte ad agevolare l'applicazione delle regole e dei principi generali da parte delle banche che utilizzano REOCO. Le stesse indicazioni valgono anche per le REOCO c.d. di sistema.</p>

## DISPOSIZIONI DI VIGILANZA - INVESTIMENTI IN IMMOBILI DELLE BANCHE

	<p>È stato chiesto se l'attività di valorizzazione degli immobili reimpossessati attraverso la REOCO richieda tempi più lunghi di quelli previsti per gli immobili acquisiti direttamente e non per il tramite di un veicolo all'uopo costituito. .</p>	<p><b>Chiarimento a lato</b></p>	<p>Le indicazioni contenute nelle disposizioni valgono sia per gli immobili acquisiti direttamente sia per quelli acquisiti attraverso REOCO: l'utilizzo di veicoli specializzati, infatti, deve essere volto a rendere più efficiente il processo di recupero del credito e non può, quindi, essere invocato come motivo per un allungamento dei suoi tempi.</p>
<p><b>Definizione di immobili</b></p>	<p>Un rispondente ha chiesto di chiarire se nella definizione di immobili sono ricompresi anche beni immobili su cui insistono diritti reali (es. diritto di superficie) diversi da quello di proprietà, e - in caso positivo - quali.</p>	<p><b>Sì</b></p>	<p>Il testo delle disposizioni è stato modificato per includere il diritto di superficie perché sostanzialmente equivalente al diritto di proprietà sotto il profilo dell'immobilizzo dell'attivo.</p>
	<p>Per quanto riguarda le operazioni di locazione finanziaria, un rispondente ha chiesto di modificare l'attuale definizione di immobili includendovi, oltre agli immobili di proprietà, anche <i>"i beni immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria</i></p>	<p><b>Sì</b></p>	<p>Il testo delle disposizioni è stato modificato nel senso richiesto; si precisa che la modifica non altera la previsione di cui alla Sezione II, par. 3, per cui il superamento del limite è ammesso solo a seguito di operazioni di acquisizione di immobili a tutela delle ragioni di</p>

## DISPOSIZIONI DI VIGILANZA - INVESTIMENTI IN IMMOBILI DELLE BANCHE

	<i>sia risolti per inadempimento del locatario sia giunti a scadenza e per i quali il locatario non ha esercitato la facoltà di riscatto”.</i>		credito della banca. È pertanto escluso che il superamento del limite possa essere consentito in relazione a immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria giunti a scadenza (nel caso il locatario non abbia esercitato la facoltà di riscatto); questi concorreranno al pari degli altri elementi al calcolo del limite generale.
	Un rispondente ha chiesto la modifica della definizione di immobili, sostituendo all’espressione “ceduti in locazione finanziaria” l’espressione “concessi in locazione finanziaria”.	<b>Sì</b>	Il testo delle disposizioni è stato modificato nel senso richiesto.
<b>Ambito di applicazione</b>	Due rispondenti hanno chiesto l’estensione delle disposizioni poste in consultazione anche agli intermediari finanziari di cui all’art. 106 TUB, mediante modifica della Circolare della Banca d’Italia n. 288 del 3 aprile 2015 (Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari).	<b>Chiarimento a lato</b>	La Banca d’Italia valuterà eventuali modifiche alla Circolare della Banca d’Italia n. 288 del 3 aprile 2015 per allineare le disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari al nuovo testo delle disposizioni di vigilanza in materia di investimenti immobiliari delle banche.
<b>Divieto di attività speculativa</b>	Conformemente al principio di tipicità dell’oggetto sociale bancario, le disposizioni escludono	<b>Chiarimento a lato</b>	La previsione è in continuità con quanto attualmente previsto dalla Circolare della Banca d’Italia n. 229



## DISPOSIZIONI DI VIGILANZA - INVESTIMENTI IN IMMOBILI DELLE BANCHE

	<p>che le banche possano svolgere attività immobiliare di tipo meramente speculativo.</p> <p>Al riguardo un rispondente ha chiesto che la previsione sia chiarita per escludere l'attività immobiliare di tipo speculativo solo <i>“qualora questa non sia strumentale alla tutela delle ragioni del credito e fatto salvo quanto previsto dal presente provvedimento o da ogni altra norma applicabile anche in tema di disciplina prudenziale”</i>; in questo modo verrebbe chiarito che le banche, affinché siano competitive sul mercato degli NPL, possono svolgere attività immobiliare speculativa se strumentale all'esercizio dell'attività ordinaria.</p>		<p>del 21 aprile 1999. L'esercizio dell'attività immobiliare per finalità speculative è incompatibile con la tipicità dell'oggetto sociale bancario (non potendo configurarsi come un'attività ausiliaria rispetto all'esercizio dell'attività bancaria e finanziaria); ciò nonostante, la gestione degli immobili acquisiti non è preclusa, per il tempo necessario per la vendita, se tale attività è diretta ad assicurare l'ottimale soddisfacimento delle ragioni di credito della banca.</p>
<p><b>Operazioni di cartolarizzazione “sostenibili”</b></p>	<p>È stato chiesto l'inserimento di una nota al par. 3, nella parte dedicata alla durata del programma di rientro (di norma non superiore ai quattro anni), in cui dare atto che <i>“tale arco temporale potrebbe essere eccezionalmente superato qualora, per esempio, l'acquisto degli immobili si inserisse nell'ambito di</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>No</b></p>	<p>Non si ritiene necessario integrare le disposizioni con indicazioni esemplificative come quella proposta, in quanto la durata del programma di rientro nel limite generale e la possibilità eventuale che questo preveda orizzonti temporali superiori ai quattro anni sarà oggetto di analisi e confronto con l'autorità caso per caso</p>

## DISPOSIZIONI DI VIGILANZA - INVESTIMENTI IN IMMOBILI DELLE BANCHE

	<p><i>una struttura di cartolarizzazione, eventualmente anche tramite FIA, diretta ad accedere, in tutto o in parte, a programmi di acquisto di Asset Back Securities (ABS) da parte del Sistema europeo di banche centrali (SEBC) e/o della Banca centrale europea (BCE), utile anche a diminuire il costo sociale connesso al recupero del credito (c.d. cartolarizzazioni "sostenibili")".</i></p>		<p>successivamente alla comunicazione del programma.</p>
<p><b>Strumenti preventivi di analisi dei rischi immobiliari</b></p>	<p>Al fine di affiancare strumenti di analisi del rischio immobiliare alle attuali previsioni in materia di linee <i>reporting</i>, un rispondente ha chiesto un'integrazione della nota 6, affinché sia previsto che, oltre alle linee di <i>reporting</i> definite conformemente a quanto previsto dalla Circolare 285, Parte I, Titolo IV, Capitoli 1 e 3, in materia di governo societario e controlli interni, "si possono aggiungere strumenti specifici di analisi del rischio immobiliare adatti ad esprimere un giudizio di merito, qualitativo e/o di scenario sul singolo investimento o su un intero portafoglio immobiliare".</p>	<p><b>No</b></p>	<p>L'integrazione richiesta non avrebbe natura prescrittiva e, comunque, rientra nella responsabile autonomia delle banche individuare gli strumenti di misurazione, gestione e controllo dei rischi più adatti a perseguire l'obiettivo della sana e prudente gestione.</p>

## DISPOSIZIONI DI VIGILANZA - INVESTIMENTI IN IMMOBILI DELLE BANCHE