

**Banca d'Italia**  
**Servizio Regolamentazione e Analisi Macroprudenziale**  
Divisione Regolamentazione II  
Via Milano 53  
00184 Roma

Anticipato per e-mail a:  
[servizio.ram.regolamentazione2@bancaditalia.it](mailto:servizio.ram.regolamentazione2@bancaditalia.it)  
[ram@pec.bancaditalia.it](mailto:ram@pec.bancaditalia.it)

Milano, 18 maggio 2018

**Oggetto: osservazione alla consultazione pubblica concernente le nuove disposizioni di vigilanza in materia di investimenti in immobili delle banche, destinate a confluire nella Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013 e a sostituire integralmente quelle contenute nella Circolare n. 229/1999 (di seguito "Documento in Consultazione").**

Gentili Signori,

ringraziandoVi per l'opportunità offertaci di prendere parte alla presente consultazione e per l'attività da Voi svolta, con la presente siamo a sottoporVi alcune riflessioni in merito ai seguenti punti:

- Il divieto di attività speculativa - compatibilmente con la sana e prudente gestione, il Risk Appetite Framework (RAF), lo specifico programma di analisi dei rischi e del piano di rientro ed ogni altra norma di contenimento del rischio – al fine di evitare ogni dubbio interpretativo, non dovrebbe essere espressamente applicabile all'attività di acquisto di immobili per finalità di recupero del credito essendo la stessa un'attività ausiliaria all'attività della banca;
- L'uso eventuale di strumenti assicurativi (per es. RETI o W&I) in tema di gestione di rischi legali e di conformità connessi all'attività di acquisto di immobili per finalità di tutela del credito;
- Prevedere la possibilità di operazioni di cartolarizzazioni "sostenibili" che tutelino, da una parte, la banca da perdite del net book value e, dall'altra parte, la collettività da costi sociali dovuti ad esecuzioni forzate tramite la negoziazione di contratti di locazione e diritti di riacquisto (in tal caso il limite temporale del programma di rientro dovrebbe essere coerente con quanto previsto nelle notes);
- Incentivare strumenti preventivi di analisi dei rischi immobiliari (similmente al Property and Market Rating – PaM) oltre alle ordinarie valutazioni immobiliari (che per loro natura principalmente guardano dati storici e non prospettici).

## 1. Divieto di attività speculativa

Dalla lettura del paragrafo 1 sezione II "Immobili acquisibili" del Documento in Consultazione, il divieto di attività immobiliare di tipo meramente speculativa sembra essere limitato all'attività non strumentale di acquisto di immobili per tutelare le ragioni di credito. Al fine di evitare diverse interpretazioni, suggeriamo di modificare la frase come segue:

*"è esclusa la possibilità di svolgere attività immobiliare di tipo speculativo 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"*.

Alla luce dell'attuale formulazione, il rischio che intravediamo è quello di un'interpretazione estensiva del divieto di attività meramente speculativa che ostacoli la sana e prudente gestione della tutela delle ragioni del credito in tema di acquisti immobiliari.

Compatibilmente con la sana e prudente gestione, il RAF, lo specifico programma di analisi dei rischi e il piano di rientro predisposto dalle singole banche ed ogni altra norma di contenimento del rischio applicabile, la banca deve potere competere nel mercato degli NPL ad armi pari con i principali operatori del settore.

Come previsto dalle disposizioni qui commentate, la banca dovrà adottare opportuni presidi organizzativi e di controllo interno per la corretta gestione delle garanzie immobiliari. Spesso, per esempio, le REOCO hanno proprio lo scopo di valorizzare il recupero del credito tramite l'acquisto di immobili che abbisognano interventi maggiormente speculativi.

## 2. Strumenti assicurativi contro rischi legali e di conformità

Ci sembra opportuno segnalare che alcuni dei rischi menzionati nel documento in consultazione in relazione ai quali la banca deve apprestare sistemi di controllo adeguati sono potenzialmente assicurabili tramite polizze assicurative ad hoc (c.d. RETI e/o W&I). In tal senso suggeriamo la seguente modifica al paragrafo 2, sezione II, del Documento in Consultazione, "Regole organizzative e di governo societario":

*"le banche e le capogruppo tengono in particolare considerazione i rischi legali (connessi, per esempio, ai vizi giuridici e materiali dei beni) e di conformità (es. la normativa in materia urbanistica e ambientale), i rischi strategici legati all'attività di investimento immobiliare (e alle attività a questa connesse), di liquidità, operativi, di reputazione, i rischi legati al deprezzamento dei beni immobili e a conflitti di interesse, assicurando processi e meccanismi, anche tramite polizze assicurative, idonei a controllare, misurare e gestire tali specifici rischi e integrando i relativi controlli nella gestione complessiva dei rischi dell'attività."*

E' importante che la banca sia in grado di utilizzare, verificata caso per caso l'opportunità, tutti gli strumenti disponibili sul mercato.

## 3. Operazioni di cartolarizzazioni "sostenibili"

Al fine di non ostacolare operazioni di finanza strutturata d'interesse anche per il Sistema europeo di banche centrali (SEBC) e/o per la Banca centrale europea (BCE), riteniamo utile introdurre una nota al paragrafo intitolato "Limite agli investimenti immobiliari e casi di superamento" in calce alla parentesi "(di norma entro quattro anni)" ed in particolare:

“(nuova nota) Tale arco temporale potrebbe essere eccezionalmente superato qualora, per esempio, l’acquisto degli immobili si inserisse nell’ambito di 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”).”

#### 4. Strumenti preventivi di analisi dei rischi immobiliari

Al fine di affiancare, se ne ricorrano le condizioni, strumenti di analisi del rischio immobiliare al reporting di cui alla Circolare 285, Parte I, Titolo IV, Capitoli 1 e 3, si suggerisce di modificare l’attuale nota n. 6 del Documento in Consultazione come segue:

“Le linee di reporting sono definite conformemente a quanto previsto dalla Circolare 285, Parte I, Titolo IV, Capitoli 1 e 3, in materia di governo societario e controlli interni a cui 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.”

\*\*\*

Cogliamo l’occasione per porgerVi i nostri migliori saluti.

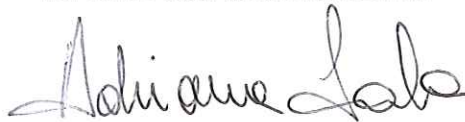
Cordialmente.

Raynaud Studio Legale



Avv. Daniele Raynaud

IL PUNTO Real Estate Advisor srl



Dott.ssa Adriana Sala

Avv. Antonio Campagnoli

