



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

“Modifiche alla Circolare n. 297 del 16 Maggio 2017 – “Rilevazione dei dati granulari sul credito: istruzioni per gli intermediari segnalanti” (4° aggiornamento).

Tavola di resoconto alla consultazione

Gennaio 2024

Ha risposto alla consultazione:

- ABI (Associazione Bancaria Italiana)

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

DISPOSIZIONI	OSSERVAZIONI RICEVUTE	ACCOLTO: (Sì/No/In parte/Chiarimento)	MOTIVAZIONI
Data di entrata in vigore delle modifiche	<p>Alla luce dei significativi adempimenti richiesti, appare necessario prevedere una tempistica più lunga per l'entrata in vigore delle modifiche, per dare modo alle banche di effettuare i necessari interventi di adeguamento delle procedure informatiche per l'implementazione dei tracciati con i nuovi indicatori richiesti.</p> <p>Ciò premesso, tenuto conto sia delle implementazioni necessarie, sia del fatto che le strutture della banca sono contestualmente impegnate su altre significative innovazioni, sarebbe necessario che i nuovi obblighi decorressero, quantomeno, dalla data contabile di dicembre 2024 (segnalazione riferita all'ultimo trimestre 2024).</p>	Sì	Le considerazioni esposte sono state ritenute valide.
Soglia di rilevazione	<p>L'abbassamento della soglia di segnalazione, prevista dalla proposta in consultazione, determina un incremento delle posizioni da segnalare comportando inevitabilmente l'aumento del numero di rilievi formali, con conseguente rischio che venga scartato l'intero flusso segnaletico.</p> <p>In particolare, il riferimento è ai casi di "tasso troppo basso", che possono essere associati anche a situazioni fisiologiche, come ad esempio i tassi di favore accordati sui crediti concessi ai dipendenti e loro familiari.</p> <p>Si ritiene quindi opportuno escludere dalla rilevazione queste fattispecie o prevederne una specifica identificazione nel quadro segnaletico (permettendo così di "calibrare" meglio i controlli stessi)</p>	NO	I pertinenti controlli saranno opportunamente calibrati avendo presente tali fattispecie.
Nuove variabili di classificazione – Perimetro (A)	Si chiede di specificare se si debba fare riferimento ai contratti finalizzati all'acquisto dell'abitazione, come identificati per destinazione economica dell'investimento nel contesto delle segnalazioni di vigilanza, ovvero alle esposizioni assistite da garanzia immobiliare residenziale.	Chiarimento a lato	Si chiarisce che le nuove variabili dovranno essere valorizzate per i finanziamenti assistiti da garanzia immobiliare residenziale a prescindere dalla finalità del credito.

<p>Nuove variabili di classificazione – Perimetro (B)</p>	<p>Si propone di escludere le rinegoziazioni, anche in considerazione del fatto che in questi casi le informazioni necessarie per il calcolo degli indicatori non sempre sono disponibili per l'intermediario. Laddove si decidesse di includere comunque le rinegoziazioni tra le operazioni da segnalare in questo contesto, occorrerebbe specificare la data di riferimento per valorizzare gli indicatori e comunque prevedere la possibilità che, in assenza delle informazioni necessarie, tali indicatori non siano valorizzati.</p>	<p>SI</p>	<p>Considerato l'utilizzo delle informazioni richieste, si ritiene di poter accogliere l'istanza e escludere le rinegoziazioni e le surroghe ai fini dell'applicazione delle nuove variabili TAXIA.</p>
<p>Nuove variabili di classificazione - calcolo degli indicatori</p>	<p>In termini generali, si rileva che la proposta in consultazione non indica esplicitamente se gli indicatori loan-to-value (LTV) e loan-to-income (LTI) vadano forniti a livello di singolo rapporto o di controparte.</p>	<p>Chiarimento a lato</p>	<p>Gli indicatori richiesti con le nuove variabili seguono le regole generali che guidano la segnalazione "TAXIA" e pertanto andranno calcolati a livello di controparte e di categorie di censimento eventualmente raggruppate per valori comuni delle variabili di classificazione, ivi comprese LTV, LTI e scadenza contrattuale.</p>
<p>Loan to Income (LTI) (A)</p>	<p>Il reperimento del dato riferito al "reddito annuale netto del cliente", necessario ai fini del calcolo del LTI, presenta notevoli difficoltà.</p> <p>Il calcolo del reddito "netto", infatti, è difficilmente fattibile da parte dell'istituto erogatore del finanziamento e rappresenterebbe comunque un onere troppo elevato e sproporzionato, anche alla luce del fatto che i finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione sono molto spesso concessi in "cointestazione" tra più persone fisiche.</p> <p>Sarebbe quindi necessario raccogliere tale informazione direttamente dalla clientela; ma va evidenziato che, in tal caso, si tratterebbe comunque di un dato non certificato (a differenza del reddito lordo, desumibile dalla dichiarazione dei redditi).</p> <p>La segnalazione da parte della banca sarebbe quindi basata sull'autocertificazione del reddito netto da parte della clientela.</p> <p>Inoltre, non appare chiaro se il reddito netto da considerare ai fini del calcolo del LTI sia solo quello connesso a prestazioni</p>	<p>Chiarimento a lato</p>	<p>Considerate le difficoltà prospettate, si ritiene di sostituire il "reddito annuale netto del cliente" con il "reddito annuale lordo del cliente" includendo in questo tutte le fonti di reddito conosciute dall'intermediario.</p>

	lavorative o pensionistiche oppure se debba essere considerato anche, a tal fine, il reddito derivante dal patrimonio immobiliare o finanziario dei richiedenti.		
Loan to Income (LTI) (B)	<p>Nel documento di consultazione si osserva che alle banche è richiesto di trasmettere "l'indicatore finale che già incorpora il complesso delle valutazioni che l'ente segnalante dovrebbe effettuare al momento dell'erogazione del prestito". Al riguardo, si chiede di specificare se, in presenza di garanzie personali, occorre far riferimento al solo reddito del richiedente o anche al reddito del garante.</p>	Chiarimento a lato	<p>Il LTI si riferisce alla capacità reddituale del solo debitore (inteso anche come cointestazione) e non anche di eventuali garanti.</p> <p>A tal fine la dicitura <i>"l'indicatore finale che già incorpora il complesso delle valutazioni che l'ente segnalante dovrebbe effettuare al momento dell'erogazione del prestito"</i> verrà modificata in <i>"l'indicatore finale che già incorpora il complesso delle valutazioni sulla capacità reddituale del debitore che l'ente segnalante dovrebbe effettuare al momento dell'erogazione del prestito"</i>.</p>
Loan to Value (LTV): valore della garanzia reale	<p>Nel documento posto in consultazione, la nota 7 riporta la definizione di valore della garanzia reale immobiliare allocata, precisando che "Per valore allocato si intende il massimo ammontare del valore della garanzia (valore stimato dalla perizia, utilizzato dalla banca nel calcolo dell'indicatore) che può essere considerato a protezione del finanziamento, senza considerare fattori di attenuazione del rischio di credito".</p> <p>A tal riguardo, si evidenzia che in ambito gestionale, in fase di concessione del finanziamento, il calcolo del loan-to-value (LTV) viene spesso effettuato utilizzando il minore tra il valore di acquisto dichiarato in atto e il valore di perizia: pertanto, potranno esserci differenze tra il dato richiesto ai fini segnaletici e quello utilizzato nell'ambito dei processi di gestione del credito.</p>	Chiarimento a lato	<p>La nota richiamata mirava a chiarire il concetto di valore allocato, quanto riportato in parentesi deve intendersi come mero esempio non prescrittivo né esaustivo.</p> <p>Pertanto è corretto far riferimento ai valori utilizzati nell'ambito dei processi di gestione del credito in quanto gli indicatori devono riflettere il complesso delle valutazioni che l'ente segnalante dovrebbe effettuare al momento dell'erogazione del prestito.</p>

<p>Calcolo degli indicatori per i mutui a SAL</p>	<p>Per quanto riguarda i mutui a SAL (Stato Avanzamenti Lavori), l'attuale normativa stabilisce che <i>“I contratti di mutuo erogati a tranches nel corso di due o più trimestri devono essere segnalati tra le nuove operazioni del trimestre in cui è avvenuta la stipula del contratto. Sia il TAEG che l'ammontare devono riferirsi all'intero finanziamento concesso”</i>.</p> <p>La Raccomandazione ESRB richiamata nella consultazione invece riporta, per i metodi di misurazione e calcolo degli aggregati, all'allegato IV paragrafo 2 lettera b) la seguente frase: <i>“È rilevato sulla base degli importi erogati e non include pertanto importi non utilizzati di linee di credito. In caso di immobili ancora in costruzione, “L” corrisponde alla somma di tutte le tranches del prestito erogate fino alla data di segnalazione e l'LTV-O è calcolato alla data di erogazione di ogni nuova tranche”</i>.</p> <p>La Raccomandazione continua con <i>“In alternativa, se il summenzionato metodo di calcolo non è disponibile o non corrisponde alla prevalente prassi di mercato, LTV-O può essere calcolato anche sulla base dell'ammontare totale dei prestiti concessi e il valore atteso al completamento dell'RRE in costruzione”</i>.</p> <p>Appare pertanto utile una precisazione riguardo all'approccio da adottare per questa tipologia di operazioni.</p>	<p>Chiarimento a lato</p>	<p>Si ribadisce quanto indicato nella normativa di riferimento TAXIA.</p> <p>Ne consegue che gli indicatori richiesti andranno calcolati sulla base dell'ammontare totale dei prestiti concessi e il valore atteso al completamento del RRE in costruzione</p>
--	---	---------------------------	--