

**Consultazione della Banca d'Italia
sull'esercizio di alcune discrezionalità
nazionali introdotte dal Regolamento (UE)
n. 2024/1623 in materia di *covered bond* e
di *output floor***

Osservazioni dell'ABI

3 febbraio 2025

Premessa.

L'Associazione Bancaria Italiana riporta di seguito le osservazioni del mondo bancario in risposta alla consultazione avviata dalla Banca d'Italia lo scorso 18 dicembre sulla possibilità che siano esercitate due discrezionalità nazionali in materia di *covered bond* e di *output floor*, di cui rispettivamente all'art. 129, comma 3, e all'art. 465, commi da 5 a 12, del Regolamento (UE) n. 575/2013 (c.d. CRR) relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi, come recentemente modificato dal Regolamento (UE) n. 2024/1623 (c.d. CRR3).

1. Discrezionalità in materia di criteri di valutazione degli immobili nel *cover pool*.

Con riferimento alle esposizioni in *covered bond*, l'esercizio della discrezionalità nazionale consentirebbe alle banche – come indicato nel documento posto in consultazione - di evitare di applicare i nuovi metodi di valutazione del CRR3 agli immobili posti a garanzia dei mutui inclusi nell'aggregato di copertura dei programmi di emissione (c.d. *cover pool*) che riguardano, in particolare, l'utilizzo del cosiddetto "*property value*"¹ e la previsione di specifici limiti² agli incrementi di valore degli immobili nel tempo.

Le banche potrebbero quindi continuare a valutare gli immobili a garanzia dei mutui inseriti nei *cover pool* al valore di mercato o a quello ipotecario secondo la previgente disciplina.

Ad oggi, non si è ancora in grado di fornire una stima dell'impatto del *property value* sui criteri di ammissibilità dei mutui nel *cover pool* e in che misura sarà superato il *loan to value* massimo, per cui, secondo le vigenti disposizioni di vigilanza, si dovrà procedere alternativamente con (i) l'esclusione dei finanziamenti non più idonei dal *cover pool* e l'eventuale integrazione dello stesso con altri attivi idonei; (ii) la riduzione della quota di finanziamento computabile in modo da ricondurre il *loan to value* nella misura massima consentita.

Anche in assenza di stime in termini di impatto, appare comunque opportuno convergere verso un allineamento tra i criteri di valutazione degli immobili ai fini della determinazione del *cover pool* e quelli previsti a fini prudenziali dall'art. 229 del CRR, al fine di evitare distinti criteri di

¹ Art. 229, comma 1, lett. b), romanino ii) del CRR "*l'utilizzo di un valore di mercato rettificato per tenere conto della possibilità che il valore corrente sia significativamente superiore al valore che sarebbe sostenibile per la durata del prestito*".

² Art. 229, comma 1, lett. e) del CRR "*laddove l'immobile sia rivalutato, il valore dell'immobile non supera il valore medio misurato per tale immobile, o per un immobile comparabile, negli ultimi sei anni per gli immobili residenziali o otto anni per gli immobili non residenziali o il valore al momento della concessione del prestito, a seconda di quale sia più elevato.*".

valutazione e assicurare uniformità di trattamento delle esposizioni garantite da immobili.

In questa logica, si propone pertanto che non venga esercitata la menzionata discrezionalità in materia di *covered bond*.

Si chiede peraltro conferma che le disposizioni transitorie di cui all'art. 495-*septies* del CRR – che, in deroga all'articolo 229, paragrafo 1, lettere da a) a d), consentono alle banche per le esposizioni garantite da immobili residenziali o non residenziali concesse prima del 1° gennaio 2025, di poter continuare a valutare i predetti immobili a un valore pari o inferiore al valore di mercato o a quello ipotecario, fino a quando non sarà richiesta una rivalutazione dello stesso immobile o fino al 31 dicembre 2027, se anteriore – possano essere applicate dalle banche anche ai fini della determinazione del *cover pool*, anche qualora non venga esercitata la discrezionalità in discorso.

Ciò consentirebbe alle banche di programmare il passaggio al criterio di valutazione del *property value* in modo ordinato, anche ai fini della operatività in *covered bond*.

2. Discrezionalità in materia di *output floor*.

L'esercizio della discrezionalità in tema di *output floor* consentirebbe alle banche, ai fini del computo dello stesso, di applicare un regime transitorio favorevole – minori ponderazioni nel calcolo degli attivi ponderati con l'approccio standard - alle esposizioni garantite da immobili residenziali, al ricorrere di determinate condizioni specificate dalla normativa, tra cui un basso livello di perdite sul citato portafoglio.

Al riguardo, pur non disponendo di stime quantitative sull'effettivo utilizzo e sull'impatto derivante dall'esercizio di tale opzione, appare opportuna la sua adozione, dal momento che configura un beneficio che sarà verosimilmente riconosciuto alle banche operanti in altri Stati membri e a cui dovrebbero pertanto poter accedere anche le banche italiane.

Peraltro, la situazione di ciascuna banca, riguardo al rispetto delle condizioni previste per beneficiare del trattamento preferenziale, può evolversi nel tempo, poiché la condizione relativa al livello di perdite del portafoglio inferiore alla soglia regolamentare, di cui all'art.465 comma 8 lett. d), va verificata con riferimento ad una finestra di osservazione mobile (gli otto anni precedenti).