

Banca d'Italia

Consultazione sulle scelte di esercizio delle discrezionalità nazionali previste dal Regolamento (UE) 2024/1623 (“CRR3”), che modifica il Regolamento (UE) 2013/575 (“CRR”)

3 febbraio 2025

1. Premessa

Il 18 dicembre scorso è stata avviata una procedura di consultazione pubblica riguardo l'esercizio da parte della Banca d'Italia della discrezionalità prevista dall'art. 129, par. 3, del regolamento (UE) 575/2013 (CRR) come modificato dal regolamento (UE) 2024/1623 ("CRR3"), in materia di *covered bond*.

Più nel dettaglio, l'art. 129, comma 3, del CRR - come modificato dal CRR3 - nell'ambito dei criteri di valutazione dei beni immobili posti a garanzia dei mutui inclusi nell'aggregato di copertura (c.d. *cover pool*), prevede che le Autorità competenti possano consentire che il bene immobile sia valutato a un valore pari o inferiore al valore di mercato, oppure, negli Stati membri che hanno stabilito criteri rigorosi per la valutazione del valore del credito ipotecario mediante disposizioni legislative o regolamentari, al valore del credito ipotecario di tale bene immobile, senza applicare i limiti di cui all'articolo 229, paragrafo 1, lettera e), del CRR¹.

In caso di esercizio della discrezionalità, i criteri di valutazione degli immobili ai fini dei *covered bond* non verrebbero modificati. In deroga alle nuove disposizioni introdotte dal CRR3 gli intermediari potrebbero infatti continuare a valutare gli immobili posti a garanzia dei mutui inclusi nell'aggregato di copertura (c.d. *cover pool*) in base, tra gli altri, al valore di mercato, senza applicare, ai fini della determinazione del *cover pool*, le novità introdotte dal CRR3 in tema di criteri di valutazione degli immobili (c.d. *property value*).

Il mancato esercizio della discrezionalità comporterebbe, specularmente, l'implementazione da parte delle banche di nuovi criteri di valutazione anche ai fini della determinazione del *cover pool*. Il CRR3 (art. 495-septies), prevede tuttavia un trattamento transitorio che troverebbe applicazione anche ai fini dell'art. 129, che consente di continuare ad applicare gli attuali criteri di valutazione degli immobili allo *stock* di mutui in essere al 1° gennaio 2025 e sino alla prima rivalutazione dell'immobile (e in ogni caso entro il 31 dicembre 2027). Al contempo, l'allineamento tra criteri prudenziali e di valutazione assicurerebbe uniformità nel trattamento delle esposizioni garantite da immobili, evitando il citato doppio binario di valutazione.

Con l'occasione della consultazione in commento, le banche sono invitate anche a trasmettere eventuali osservazioni con riguardo alla discrezionalità in base alla quale gli Stati membri possono consentire alle banche di applicare un regime transitorio favorevole per le esposizioni garantite da immobili residenziali ai fini del computo dell'*output floor* (art. 465, parr. 5 e 12 CRR, come modificato da CRR3).

¹ L'art. 229 – come modificato dal CRR3 - ha introdotto alcune novità in merito ai criteri di valutazione degli immobili, prevedendo in particolare l'utilizzo di un valore di mercato rettificato (c.d. *property value*) per tenere conto della possibilità che il valore corrente di mercato sia significativamente superiore al valore che sarebbe sostenibile per la durata del prestito e introducendo dei limiti alla possibilità di considerare l'incremento del valore dell'immobile nel tempo.

2. Posizione del Credito Cooperativo

Il Credito Cooperativo ringrazia per l'opportunità di partecipare al processo di consultazione in oggetto.

A tal riguardo chiede di non esercitare la descritta discrezionalità in materia di *covered Bond* prevista dall'art 129, comma 3, del CRR (come modificato dal CRR3).

Ciò al fine di scongiurare la gestione di un doppio binario gestionale/prudenziale con le conseguenti implicazioni anche in termini di significativi appesantimenti procedurali.

Questo consentirebbe infatti di convergere verso un allineamento tra i criteri di valutazione degli immobili ai fini della determinazione del *cover pool* e quelli previsti a fini prudenziali per il riconoscimento degli edifici come idonei strumenti di mitigazione del rischio di credito.