

Ottobre 2018

## La gestione delle non-performing e forborne exposures nelle nuove Linee Guida EBA in consultazione

*Federico Callegaro, Cultore di Jus Commerciale presso l'Università di Verona*

### Applicabilità e finalità delle Guidelines

L'Autorità Bancaria Europea (EBA), facendo anche seguito alle considerazioni svolte dal Consiglio Europeo<sup>1</sup> in un Action Plan del luglio 2017, ha predisposto e presentato per la Consultazione il documento “*Draft Guidelines on management of non-performing and forborne exposures*”<sup>2</sup> con la primaria finalità di ridurre l’impatto degli NPE<sup>3</sup> sui bilanci bancari attraverso una *supervisory guidance* in grado di assicurare che le istituzioni creditizie efficacemente gestiscano sia le esposizioni NPE sia quelle Forborne.

Preliminarmente, ferma la definizione presente nel titolo del Draft, il documento tratta sia delle NPE che delle NPL richiamandone la rispettiva definizione come contenuta nell’Allegato V al Regolamento 680/2014<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Piano d’azione per affrontare la questione dei crediti deteriorati in Europa - Conclusioni del Consiglio, 11 luglio 2017 n. 11173/17 EF 163 ECOFIN 639.

Il Consiglio, tra le altre, sottolinea come “un approccio globale che riunisca una combinazione di azioni politiche complementari, a livello nazionale e se del caso a livello europeo, è il modo più efficace per far fronte agli attuali stock di crediti deteriorati, nonché all’insorgenza e all’accumulazione di nuovi crediti deteriorati nei bilanci delle banche, in particolare in tutti e quattro i seguenti settori politici: i) vigilanza, ii) riforme strutturali dei quadri in materia di insolvenza e di recupero dei crediti, iii) sviluppo di mercati secondari di attività deteriorate e iv) promozione della ristrutturazione del sistema bancario.

<sup>2</sup> Il Draft è suddiviso nei seguenti capitoli: 1. Compliance and reporting obligations, 2. Subject matter, scope and definitions, 3. Implementation, 4. NPE strategy, 5. NPE governance and operations, 6. Forbearance, 7. NPE recognition, 8. NPE impairment measurement and write-offs, 9. Collateral valuation for immovable and movable property, 10. Supervisory evaluation of management of NPEs and FBEs. Sono previsti, inoltre, 5 Annex: Annex 1 - Sample criteria for grouping NPE in retail, Annex 2 - Benchmark for NPE monitoring metrics, Annex 3 – Sample of early warning indicators, Annex 4 – Common NPE-related policies, Annex 5 - Possible forbearance measures.

Ogni capitolo è suddiviso in sezioni e, queste ultime, in paragrafi i quali, come già osservato in altri Documenti dell’EBA proseguono la sequenza numerica iniziale dall’inizio alla fine – dal n. 1 al n. 261 -.

<sup>3</sup> Non Performing Exposure.

<sup>4</sup> Non-performing exposure (NPE): Exposures classified as non-performing according to Annex V of Regulation (EU) 680/2014 “*quelle che soddisfano uno qualsiasi dei seguenti criteri: (a) esposizioni rilevanti scadute da oltre 90 giorni; (b) è considerato improbabile che il debitore adempia integralmente*

Nel precisare come le Guidelines descrivano gli elementi chiave in materia di governance ed operatività dello *NPE workout framework*, avuto riguardo a rilevanti aspetti in materia di processi di indirizzo e decisionali, modelli operativi per gli NPE, struttura dei controlli interni e monitoraggio degli NPE così come dei processi di early warning, viene richiesto alle Banche con elevati livelli di NPE di dotarsi di ulteriori strumenti e processi gestionali e di governo così come di modelli e relative disposizioni operative.

Già nell'Executive Summary l'Autorità chiarisce la propria posizione relativamente a due elementi che hanno costituito, in precedenti stress test bancari, un fattore valutativo non secondario. In primis le Forbearance Measures<sup>5</sup> che dovrebbero essere concesse solo ove finalizzate – qui da intendersi non solo ipoteticamente o con portata meramente dilatoria - a ricostituire / assicurare la sostenibilità di un rimborso da parte del debitore e, in tal senso, nell'interesse di quest'ultimo. Quanto precede facendone discendere, quale inscindibile conseguenza, la necessità del ricorrere di un rispettivo efficiente ed effettivo monitoraggio. Secondo aspetto, tale solo per trattazione, è la valutazione del *future cash-flows* quale risultato di quello che viene indicato *active work-out of the exposure*<sup>6</sup> in uno con (e/o) il realizzo del relativo *collateral* (garanzia, diretta od indiretta, immobiliare o mobiliare che sia). Viene sottolineato come, per un ente creditizio, la gestione di NPE assistite da collateral, sia *movable* che *immovable*<sup>7</sup> non possa prescindere dal ricorrere nel continuum di adeguate governance, procedure – che prevedano sia la metodologia da applicarsi che la tempistica / frequenza di svolgimento delle varie attività -, nonché controlli valutativi dei collateral stessi<sup>8</sup>.

---

*alle sue obbligazioni creditizie senza l'escussione delle garanzie, indipendentemente dall'esistenza di importi scaduti o dal numero di giorni di arretrato*".

Non-performing loans – Esposizioni Deteriorate (NPL): Loans and advances come definiti nell'Annex V del Regolamento (EU) 680/2014 "Prestiti e anticipazioni" sono strumenti di debito posseduti dagli enti che non sono titoli; questa voce comprende i «Prestiti» ai sensi del regolamento BSI della BCE e le anticipazioni non classificabili come «Prestiti» ai sensi del medesimo regolamento. Le caratteristiche delle «Anticipazioni che non sono prestiti» sono ulteriormente descritte nella parte 2, punto 85, lettera g), del presente allegato", classificate non-performing secondo quanto previsto dall'Annex V del Regolamento (EU) 680/2014 "a) esposizioni rilevanti scadute da oltre 90 giorni; (b) è considerato improbabile che il debitore adempia integralmente alle sue obbligazioni creditizie senza l'escussione delle garanzie, indipendentemente dall'esistenza di importi scaduti o dal numero di giorni di arretrato".

<sup>5</sup> Nella Regolamentazione domestica indicate come "Misure di Tolleranza".

<sup>6</sup> Riconducibile, nello spirito che traspare non solo dal presente documento dell'EBA, ad un approccio attivo e dinamico della posizione non limitato alla promozione e gestione (meramente procedurale) di fasi di realizzo espropriative senza alcun impulso volto, quanto a questi ultimi ma non solo, alla valorizzazione, rivalutazione, ricerca di acquirenti, etc.; il ricorso legislativo all'istituto delle cosiddette REOCO (ad esempio vedasi l'art. 7.1 di recente introdotto nel corpo della l. 130/1999 in materia di cartolarizzazioni) appare muoversi in tal senso.

<sup>7</sup> Nell'Annex V del Regolamento (EU) 680/2014 troviamo la seguente definizione "«Crediti garantiti da beni immobili a titolo di garanzia reale» comprende i prestiti e le anticipazioni formalmente garantiti da beni immobili residenziali o commerciali a titolo di garanzia reale, indipendentemente dal rapporto tra prestito e garanzia reale (detto comunemente «loan-to-value») e dalla forma giuridica della garanzia reale".

<sup>8</sup> Non da intendersi limitati ai beni immobili ma a tutte le altre forme di collateralizzazione che possono essere perfezionate a presidio di un credito – strumenti finanziari, oggetti d'arte, crediti, divise aventi corso

Il contenuto di talune previsioni, come verrà esposto nel prosieguo, appaiono comunque utilizzabili anche dalle società di cartolarizzazione pur non essendo, queste ultime, dirette destinatarie delle Guidelines (domesticamente non soggette alla Vigilanza della banca d'Italia, in quanto non più soggetti ex art. 106 T.U.B.), quale metodologia di migliore governo e gestione dei crediti acquistati<sup>9</sup>.

### **NPE Strategy, Governance and Operations**

Viene richiesto alle Istituzioni creditizie di prevedere ed attuare una strategia per gli NPE<sup>10</sup> finalizzata a definire una tempistica per la loro riduzione, secondo un realistico ma comunque sufficientemente ambizioso orizzonte temporale (definito nel Documento *NPE reduction targets*). Più precisamente si chiarisce come la strategia dovrebbe indicare, dettagliando, l'approccio e gli obiettivi dell'istituzione quanto alle modalità e termini di gestione, effettive<sup>11</sup>, per la massimizzazione dei recuperi e la definitiva riduzione dello stock di NPE, in termini chiari, attendibili e concretamente realizzabili<sup>12</sup> distinti per ciascun portafoglio costituente detto stock.

Come osservato in precedenti interventi, anche regolamentari, dell'EBA particolare attenzione è posta alla clientela *retail*<sup>13</sup>, indicandosi come con riferimento al relativo

---

legale in altri Paesi, quote partecipative in Società sia quotate che non (soprattutto in quest'ultimo caso) rivestendo qui rilievo la relativa quota in ragione delle previsioni normative dell'Ordinamento di pertinenza così come quelle previste nel suo Statuto Sociale -.

<sup>9</sup> Salvo per quelle cessionarie, anche rivolte al solo mercato degli NPL / NPE, riconducibili alla figura delle istituzioni creditizie in quanto destinatarie diretta delle Guidelines.

<sup>10</sup> Oggetto di approvazione da parte del Management Body, per la cui definizione il Documento fa espresso rinvio alle "EBA/GL/2017/12 Joint ESMA and EBA Guidelines on the assessment of the suitability of members of the management body and key function holders under Directive 2013/36/EU and Directive 2014/65/EU". Per tale espressione l'art. 3, comma 1, nn. 7) e 8), della Direttiva 2013/36/UE del 26 giugno 2013, riporta le seguenti definizioni:

"7) *"organo di gestione"*, l'organo o gli organi di un ente, che sono designati conformemente al diritto nazionale, cui è conferito il potere di stabilire gli indirizzi strategici, gli obiettivi e la direzione generale dell'ente, che supervisionano e monitorano le decisioni della dirigenza e comprendono le persone che dirigono di fatto l'attività dell'ente;

8) *"organo di gestione nella sua funzione di supervisione strategica"*, l'organo di gestione nel suo ruolo di supervisione e monitoraggio delle decisioni della dirigenza".

A maggior chiarimento, a titolo di maggiore comprensione dei ruoli ed attribuzioni, si richiama come il successivo comma 9) definisce come *alta dirigenza* "le persone fisiche che esercitano funzioni esecutive in un ente e che sono responsabili della gestione quotidiana dell'ente e ne rispondono all'organo di gestione".

<sup>11</sup> Il Documento, come di consueto per le Consultazioni, redatto in lingua inglese, utilizza l'espressione "effective management" a sottolineare la concreta fattività ed applicabilità delle modalità di gestione cui si intende ricorrere.

<sup>12</sup> Tali, quindi, da non costituire una "mera" previsione bensì fondati su un'analisi presente e prospettica fondata su elementi, anche derivanti dalla storicizzazione dell'attività fin qui svolta dall'istituzione, concreti anche sotto l'aspetto operativo (processi, procedure, strutture, risorse umane e tecnologiche, etc.).

<sup>13</sup> L'Annex 1 "Sample criteria for grouping NPE in retail", riporta alcuni criteri di classificazione distinti in 16 categorie: Persone fisiche (da includersi anche le pure cointestazioni tra esse) o giuridiche (ogni forma anche diversa da quelle che comportino l'assunzione della personalità giuridica), Ritardi nel pagamento / giorni di Past Due (viene indicato come al maggior elevato livello di arretrati corrisponda un più stretto

portafoglio, sia nello sviluppo che nell'applicazione della strategia dovrebbero essere contemplate previsioni finalizzate alla protezione dei consumatori<sup>14</sup>, così come l'adozione di policy con lo scopo di assicurare ai clienti (borrowers) un *fair treatment*.

Vengono indicate quattro fasi<sup>15</sup> che dovrebbero, secondo l'Autorità, costituire gli elementi fondamentali – senza apparendo, con ciò, escluderne ulteriori in loro aggiunta - dello sviluppo ed applicazione della strategia NPE:

- a) esecuzione di un *comprehensive self-assessment*<sup>16</sup> – su base annuale - sia del contesto nel quale si opera che delle condizioni esterne all'istituzione stessa. Gli elementi sui quali deve essere svolto sono: la capacità interna al soggetto di gestire con efficacia gli NPEs e ridurli<sup>17</sup>, le condizioni esterne<sup>18</sup> ed il contesto operativo, le implicazioni della strategia sul capitale;

---

ventaglio di ipotesi di soluzione), Tipologie di ristrutturazione (finanziamenti che presentino rate / rimborsi in arretrato, persistenza di criticità nel rimborso, così come insuccesso della soluzione di ristrutturazione offerta), Livello del rischio (fondato su assessment dell'intermediario / scoring comportamentale / le informazioni – dati interni all'intermediario relativi allo specifico cliente o posizione così come la sua storicizzazione nel tempo / il pertinente rating di credito) – l'autorità, a tale proposito, richiama l'attenzione come in presenza di una migliore storicizzazione del rapporto corrisponda una migliore probabilità di risposta positiva alle eventuali soluzioni di ristrutturazione -, Finalità della facilitazione creditizia (distinguendosi per tipologia di prodotto), Divisa del finanziamento (euro, franco svizzero, dollari, etc.), Tasso di interesse applicato al finanziamento (il Documento richiama anche il valutare, ove possibile, la loro riduzione ove elevati – concetto, questo, che si riallaccia al principio (infra) per il quale una forbearance measure deve essere sostenibile per il debitore ed anche nel suo interesse -), Prospettive del Cliente (età, salute, tipologia dell'attività lavorativa e sua storia, skill professionale e settore, Paese di residenza / sede legale, Luogo ove insistono le garanzie, loro tipologia e rispettivi sottostante e LTV, situazioni di criticità (problemi di salute, separazione / divorzio), Assessment della capacità creditizia del Borrower.

<sup>14</sup> Vengono richiamate la Direttiva 2014/17/EU del 4 febbraio 2014 “*in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del regolamento (UE) n. 1093/2010*”, la Direttiva 2008/48/EC del 23 aprile 2008 “*relativa ai contratti di credito ai consumatori e che abroga la direttiva 87/102/CEE*”, nonché le Guidelines emanate dall'EBA stessa in materia di “*arrears and foreclosure*”.

<sup>15</sup> Cui viene dedicata una sezione ciascuna, dalla 4.2 alla 4.5.

<sup>16</sup> “Valutazione approfondita” utilizzando la traduzione domestica dell'espressione di cui all'art. 33(4) del Regolamento (UE) n. 1024/2013, del 15 ottobre 2013 “*che attribuisce alla Banca centrale europea compiti specifici in merito alle politiche in materia di vigilanza prudenziale degli enti creditizi*” – Meccanismo di vigilanza unico (MVU) / Single supervisory mechanism' (SSM) -.

<sup>17</sup> Indicati nei, ma non limitati ai, seguenti: i. early warning identification of NPEs; ii. forbearance activities; iii. impairments and write-offs; iv. collateral valuations; v. recovery, legal process and foreclosure; vi. management of foreclosed assets, where relevant; vii. reporting and monitoring of NPEs and effectiveness of NPE workout solutions.

<sup>18</sup> Relativamente alle quali viene offerto un elenco di “fattori esterni”:

a) condizioni macroeconomiche, comprese le dinamiche del mercato real estate od altri settori rilevanti, tenendo conto delle concentrazioni del rispettivo portafoglio NPE – precisazione che appare riconducibile (ante) alla concretezza e fattibilità degli assunti e prospettive contenute nella strategia come approvata dall'ente -;

b) le attese di Mercato (expectations) quanto ad un accettabile livello di NPE e relative incluse, ma non limitate, alle views delle agenzie di rating, degli analisti di mercato e delle ricerche disponibili (che, appare

- b) sviluppo della strategia NPE distinguendo nei vari orizzonti temporali breve, medio e lungo termine. Viene indicato come essa debba comprendere, quantomeno, un obiettivo quantitativo definito temporalmente di NPE nonché di foreclosed assets<sup>19</sup> adeguatamente sostenuto da un correlato piano operativo – non solo limitato, quindi, al perfezionamento del trasferimento, ma a definire, variandoli all’occorrenza ovvero in ragione delle mutate politiche aziendali così come di mercato, anche ad una proattiva gestione successiva -. Lo sviluppo – legittimamente da intendersi nel continuum – della strategia NPE<sup>20</sup> dovrebbe considerare inoltre

---

legittimo ritenere, non potranno non essere di elevato, o quantomeno adeguato, standing), così come il tenere in debito conto gli interessi del borrower.

c) con riferimento chiaramente alle operazioni che prevedano un funding rivolgendosi al mercato, non può non avere contezza della relativa domanda (tipologia, caratteristiche, propensione, orientamento, orizzonte temporale, etc.) sia in ambito domestico che internazionale;

d) lo sviluppo raggiunto dall’industria dei servizi per gli NPE in uno con la reale disponibilità di ricorrere a servicer specializzati;

e) non può mancare una struttura regolamentare, legale e giuridica. A tale proposito le istituzioni creditizie dovrebbero avere un’adeguata comprensione delle procedure e procedimenti legali connesse con l’attività di workout degli NPE, con riferimento a ciascuna rispettiva tipologia di asset e competente giurisdizione - si consideri come, in casi sempre più frequenti, il rapporto sostanziale, le parti interessate ed i collateral presenti possano essere regolate da norme appartenenti a distinti ordinamenti giuridici, in particolare in caso di procedura di insolvenza comunitaria ai sensi del Regolamento n. 1346/2000 del 29 maggio 2000 -. Viene richiesto un assessment (che appare legittimo ritenere, anche per lo spirito ne costituisce la ratio, venga tempo per tempo aggiornato) avente ad oggetto la durata media delle dianzi menzionate procedure e dei risultati finanziari, la classificazione delle varie tipologia di esposizioni e le relative correlazioni quanto ai risultati, l’incidenza della tipologia e grado delle garanzie sui risultati stessi, l’impatto che spiegano la previsioni normative a presidio della protezione dei consumatori sulle decisioni di carattere giuridico - si pensi agli effetti che, dette norme, spiegano in materia di tempistica, limiti all’avvio di talune azioni giudiziarie, etc. -, la media dei costi relativi alle varie procedure. Con riferimento ai consumatori il documento vedasi anche ante) indica come, nel predisporre la strategia per gli NPE, debbano essere prese in considerazione che le previsioni normative previste dall’ordinamento a loro tutela con riferimento, in particolare, alle esposizioni della tipologia residenziale ipotecaria – che, tra le altre e come noto, costituisce una larga fetta del mercato della cartolarizzazione dei crediti bancari -;

f) per gli indubbi effetti anche in tale ambito, spiega la regolamentazione fiscale non possono non essere tenute in conto anche le implicazioni sia nella valutazione delle perdite, con impatto sul regime delle coperture, che nella policy in materia di write-off.

<sup>19</sup> Definiti, nel Documento, quali “Assets obtained by taking possession of collateral and which remains recognised in the balance sheet. Foreclosed assets can be obtained through judicial procedures, through bilateral agreement with the borrower, through other types of collateral transfer from the borrower to the credit institution. Foreclosed assets may include financial and non-financial assets and should include all collateral obtained irrespective of their accounting classification”.

<sup>20</sup> Sia la Strategia NPE che il Piano Operativo devono essere oggetto di approvazione da parte del Management Body, nonché di revisione a cadenza almeno annuale.

A tale proposito, sia in un’ottica di continuità strutturale e gestionale che appare non solo opportuna anche nell’interesse dei Noteholders / Diversi Finanziatori ove presenti, il contenuto di tali documenti ben potrebbe, *mutatis mutandis*, essere recepito dalle SPE cessionarie dei rispettivi crediti atteso come, queste ultime, non siano meramente liquidatrici di un patrimonio bensì soggetti chiamati anche a gestirlo ed amministrarlo nell’interesse degli “aventi diritto” e nel rispetto delle specifiche e definite Waterfall – detta connotazione dell’attività apparirebbe rafforzata proprio dai recenti interventi legislativi, apportati alla l. 130/1999, attraverso la possibilità di costituire società veicolo (REOCO) aventi per oggetto la gestione e

sia un self-assessment che l'analisi di opzioni strategiche per la sua eventuale implementazione. Vengo fornite in merito alle implicazioni che la strategia NPE può determinare sul capitale, le opzioni per l'applicazione della Strategia, Obiettivi<sup>21</sup> e Piano Operativo.

- c) applicazione del Piano Operativo, precisando come debba fondarsi su adeguate policy e procedure, così come chiare responsabilità ed adeguate strutture di governance, incluse adeguate procedure di *escalation* nonché una varia gamma di misure per variare la gestione, con la finalità di rendere il quadro predisposto di NPE workout quale un elemento chiave della cultura aziendale<sup>22</sup>.

Ad ulteriore conferma del ruolo che il management body riveste anche nella materia in parola, viene previsto che ogni deviazione (deroga / scostamento) rispetto al Piano tempo per tempo in vigore, deve essere portato a sua conoscenza, mediante apposito report<sup>23</sup>, così come della competente autorità. Nell'ambito aziendale la struttura competente proporrà le attività da porsi in essere per rimediare alla situazione determinatasi ovvero fare fronte a quella "successivamente" prospettatasi mentre, nei confronti dell'Autorità, dovranno essere forniti

---

rivalutazione dei beni immobiliari costituiti in garanzia a presidio dei crediti oggetto di cessione (in particolar modo relativamente a crediti derivanti da finanziamenti leasing in uno con i correlati beni) -.

<sup>21</sup> Sul punto il documento indica come, preliminarmente alla definizione degli obiettivi di breve – medio termine, le istituzioni creditizie dovrebbero definire una ragionevole visuale di livelli a lungo termine di NPE, sia distinguendosi per portafogli che per valori aggregati tenendo conto, ciò facendo, dei benchmark storici così come internazionali.

Vengono indicati i seguenti livelli / grandezze nell'identificazione degli obiettivi: a) per orizzonte temporale distinguendosi tra breve termine (indicativamente un anno), medio termine (indicativamente tre anni) e "possibilmente" lungo termine, b) con riferimento ai principali portafogli quali finanziamenti ipotecari a clientela retail, finanziamenti a consumatori / clientela retail / imprese (SME, corporate, Large Corporate, commercial real estate), c) per opzioni applicative quali il cash recovery derivante da una strategia di mantenimento (*hold strategy*) – definita nel Documento nel "*holding the asset at above market value assuming that the asset will be sold after the market recovers*", par. 9.4, n. 238 lett. a) -, il repossession (recentemente introdotto nell'Ordinamento domestico), entrate derivanti da vendita di NPE ovvero write-off.

<sup>22</sup> Con ciò intendendosi, quindi, operare nello spirito di cogliere fin da subito eventuali elementi di criticità, non solo effettiva ma anche potenziale, in primis con la finalità di assistere la clientela a farvi fronte, nei modi e tempi più congeniali, senza arrivare a situazioni patologiche o quasi – patologiche.

<sup>23</sup> Deducibile dall'espressione "should report" utilizzata dall'Autorità. A tale proposito appare legittimo distinguere, in sede interpretativa, tra scostamenti che "si subiscono" (deterioramento delle posizioni in ragione del peggioramento dell'economia, variazioni legislativo-regolamentari più stringenti in materia, etc.) e costituenti opzioni che la competente struttura intende sottoporre al management body quali opportunità così come operazioni o gruppi di operazioni in grado di determinare un rilevante impatto rispetto al Piano, (sviluppo di un nuovo business a valere dei collaterale/o dei crediti, definizione di accordi con controparti non in linea con le previsioni del Piano, etc.). in tale secondo caso la competente struttura dovrà interessare il management body preventivamente e l'Autorità sarà da interessarsi, successivamente e sempre "timely manner" se ed in quanto una decisione, in un'ottica di discostamento, verrà a perfezionarsi – tenendosi sempre e comunque conto delle previsioni Regolamentari che quest'ultima, in applicazione delle previsioni EBA, andrà ad emanare -.

chiarimenti e precisazioni quanto alle attività, nei termini deliberati dal management body - poste in essere ovvero che si intende porre in essere<sup>24</sup> -;

- d) includere integralmente la Strategia NPE nei processi gestionali dell'istituzione creditizia, compresa l'esecuzione di cadenziate revisioni – da intendersi comunque integrate da specifiche ad hoc al ricorrere di fattori / eventi / accadimenti che ne rendano necessario, od anche solo opportuno, l'esecuzione – in uno con un monitoraggio “indipendente”.

La relativa Sezione 4.5 “Embedding the NPE Strategy” prevede in particolare:

- atteso come essa coinvolga, e dipenda da, varie e diverse aree nell'ambito aziendale, la dianzi citata sua integrale inclusione debba spiegarsi ad ogni livello organizzativo sia strategico che operativo;
- le istituzioni creditizie sono chiamate ad enfatizzare, nei confronti di tutto il proprio Staff, gli elementi chiave della Strategia NPE, in termini di coerenza, ed in linea, con l'approccio assunto nella complessiva strategia aziendale, avuto particolare riferimento al Rischio Strategico<sup>25</sup>.

In tale contesto devono essere ben definiti ruoli, responsabilità, competenze e linee di formale riporto (da intendersi sia sostanziale che formale) quanto all'applicazione della Strategia NPE così come del Piano Operativo;

- rinviando, quanto alle esposizioni riconducibili a Clientela Retail, alle disposizioni contenute nelle relative Guidelines emanate dall'EBA, si prevede come debbano essere definiti traguardi ed incentivi chiari ed individuali / “per team”, in linea con gli obiettivi previsti nella Strategia NPE e nel Piano Operativo.

Le stesse politiche di remunerazione, gli obiettivi di crescita professionale, e la struttura di monitoraggio della performance devono assicurare il coinvolgimento dell'intero Staff così come del management nella riduzione degli NPE<sup>26</sup>. In linea con quanto

---

<sup>24</sup> Il Documento indica “remediation actions to be put in place” che, in caso di immediate e tempestiva attivazione dell'ente creditizio fin da subito con azioni di intervento correttive, fermo lo sviluppo di un quadro più complesso ed ampio, ove necessario, va inteso ricomprendere anch'esse nell'informativa da rendersi alla competente Autorità.

<sup>25</sup> Il Documento richiama espressamente l'art. 76 “Trattamento dei rischi” della Direttiva 2013-13 “”, il quale definisce le regole in materia oltre a disporre l'obbligo di istituzione, da parte degli “enti che sono significativi per le loro dimensioni, organizzazione interna e per la natura, ampiezza e complessità delle loro attività” di un Comitato dei Rischi. Si osservi come, anche al fine di attribuirgli un'adeguata indipendenza, i suoi membri – da scegliersi nell'ambito di quelli appartenenti all'organo di gestione - non devono esercitare funzioni esecutive.

<sup>26</sup> Il contesto e le formulazioni utilizzate, non solo in questo Capitolo, dall'Autorità lascerebbero intendere come non ci si rivolga alle sole strutture espressamente interessate nella gestione degli NPE quanto, in un'ottica, per quanto di competenza, dall'intero personale dell'istituzione creditizia stessa in un'ottica, per applicare appropriatamente il verbo “embedded” presente nel Documento, di prevenzione anche nella fase fisiologica del rapporto con la Clientela.

precede anche le politiche di remunerazione del personale appartenente alle unità di Origination e Business, devono tenere conto dei feedback prodotti dall'attività di workout nonché della qualità delle esposizioni dell'ente nella finalità di disincentivare l'assunzione di rischi eccessivi – atteso come gli effetti possono prodursi nel tempo, l'effettiva applicazione risulta non particolarmente agevole, soprattutto avuto riguardo all'eventuale “restituzione” di somme nel frattempo erogate, nonché la definizione del periodo di riferimento, il riconoscimento ai componenti di un Team che nel tempo ha visto variare i propri componenti, etc. -;

- nell'ambito dell'inclusione della Strategia NPE nella struttura dei rischi aziendale, particolare richiamo viene spiegato sui seguenti elementi: a) ICAAP: cui deve essere totalmente allineata ed in esso integrata; b) RAF: disponendo come tra loro deve ricorrere e mantenersi una stretta interconnessione in termini tali, non da ultimo, da assicurare che le sue metriche ed i limiti approvati dal management body siano allineate sia con gli elementi essenziali / di base (core) che con gli obiettivi della Strategia NPE; c) Recovery plan: qualora esso contenga anche elementi (il Documento indica *indicator levels and actions*) della Strategia NPE viene richiesto di assicurare un adeguato allineamento;
- i soggetti vigilati sono chiamati<sup>27</sup> ad assicurare un elevato livello di monitoraggio e controllo da parte delle funzioni di gestione del rischio avuto riguardo alla formulazione<sup>28</sup> ed applicazione della Strategia NPE e del Piano Operativo.

## Operating Model

Il Documento si sofferma sui seguenti elementi: NPE workout units (“WU”), Alignment with NPE life cycle, Grouping exposures, Human resources, Technical resources.

Con riferimento al primo, particolare attenzione viene posta al conflitto di interessi nella gestione degli NPE, che andrebbero eliminate, il relativo Modello Operativo dovrebbe prevedere e fondarsi, su specifiche strutture dedicate alla relativa gestione distinte da quella competente per la concessione<sup>29</sup>, in un contesto di fisiologia dei rapporti, del credito<sup>30</sup>. Per fare ciò deve essere prevista ed applicata una chiara e puntuale segregazione

<sup>27</sup> Anche in questo caso il Documento ricorre all'espressione verbale “*should*” ma, come ben comprensibile, non appare riconducibile ad una “mera” sollecitazione od espressione di un desiderata dell'Autorità quanto, piuttosto, a chiarire quanto quest'ultima si aspetta che i Soggetti Vigilati pongano in essere quale modalità applicativa corretta e puntuale delle disposizioni Legislative e Regolamentari in materia.

<sup>28</sup> L'espressione “*monitoring and oversight by the risk management functions in respect of the formulation*” parrebbe estendere l'interpretazione applicative non solo all'applicazione dei contenuti della Strategia MPE, così come definita dal relativo documento approvato dal Management Body, quanto anche alla riconducibilità del suo wording alle previsioni normative e regolamentari – per tale aspetto, nell'ambito delle *Three Lines of Defence*, la competenza spetterebbe alla Funzione Compliance -.

<sup>29</sup> Da intendersi comprensiva dell'attività gestionale pertinente il periodo precedente al trasferimento della posizione alla competente NPE/NPL Unit.

<sup>30</sup> Con ciò, in linea con quanto già si rileva per il settore bancario finanziario attuale, le due strutture possono anche coesistere all'interno della più ampia e complessa marco Struttura che governa l'intero settore del



e differenziazione dei compiti, anche in termini di collocazione fisica e scambio di informazioni<sup>31</sup>, includendosi sia le attività che comportino una relazione con la rispettiva clientela (si pensi, come il Documento stesso espressamente richiama, la negoziazione per eventuali misure di forbearance), sia in particolare il processo decisionale che ne deriva<sup>32</sup> indicando alle istituzioni di considerare la costituzione di uno specifico organo (“*e.g. NPE committee*”) decisionale competente per l’attività di workout degli NPE. Nell’ipotesi in cui manager ed esperti, riconducibili al processo decisionale della concessione di credito, il framework istituzionale in uno con l’attività svolta dalla funzione di Internal Audit devono assicurare che ogni potenziale conflitto di interessi sia adeguatamente mitigato. La necessità di mantenere un rapporto tra le due strutture è sottolineata dalla previsione in forza della quale è richiesto siano definiti termini e modalità, nell’applicazione pratica mediante un’adeguata definizione di rispettivi funzionigrammi, in grado di assicurare un regolare feedback – che apparirebbe “a due vie” essendo le informazioni e le rispettive esperienze vicendevolmente utili nella gestione dei vari momenti del complessivo *life cycle* del rapporto Cliente / Banca -.

In particolare viene indicato:

- a) nella definizione di una adeguata struttura di NPE WU – tenendosi conto anche delle sue varie articolazioni – devono considerarsi le peculiarità del portafoglio NPE del soggetto interessato in uno con la tipologia delle rispettive esposizioni (retail, SME, corporate) nonché dei vari tipi di collateral (garanzie nelle varie forme assunte o che, in base alla regolamentazione interna, possono assistere le varie esposizioni<sup>33</sup>;
- b) viene richiesta la predisposizione di processi automatizzati per la gestione (da intendersi quale ausilio, fermo l’intervento ad hoc all’occorrenza) di Portafoglio

---

credito, a condizione che ciò non determini / consenta / favorisca un’ingerenza del responsabile della “concessione” nelle vicende delle posizioni NPE (includendosi, appare legittimo ritenere, anche quelle non ancora in Past Due ma che necessitino di particolare attenzione, pur in ottica di prevenzione, da parte di personale dedicato e specificatamente competente).

<sup>31</sup> Pur senza giungere alle cosiddette Chinese Wall previste per il settore finanziario sia dalla regolamentazione che dei principali Codici di Condotta attualmente adottati, che rispondono ad ottiche e presupposti sostanzialmente diversi da quelli che contraddistinguono la materia in parola – si parla, infatti, di evitare il rischio che l’intermediario operi favorendo, principalmente o comunque in coincidenza, un proprio interesse rispetto a quello del cliente cui sta offrendo / prestando un servizio -.

<sup>32</sup> È ben vero che una valutazione non può prescindere dall’analisi dell’intero sviluppo della passata relazione con il singolo cliente ma, a maggior ragione, appare – tale sembra la ratio che sottende le previsioni contenuto, in merito, nel documento – come essa debba essere svolta in termini strettamente oggettivi e non influenzati da alcun elemento personalistico o comunque influenzato dai *fondamentali* del progresso approccio.

<sup>33</sup> Atteso come per strutturazione si dovrebbe intendere la complessa definizione sia delle Unità, rispettivi compiti, skill del personale da assegnarsi e rispettiva formazione continua, il riferimento (ante) non può che farsi al contenuto ed effetti dell’intera attività svolta dall’istituzione creditizia, in grado di determinare l’insorgere di posizioni / esposizioni classificabili NPE e non solo quella che, al momento, le ha generate.

retail omogeneo<sup>34</sup> necessitandosi, viceversa, un'operatività più "relazionale" nel caso di quello Corporate – solitamente più complesso ed articolato -<sup>35</sup>;

- c) avuto riferimento alle imprese individuali ed alle micro-SME indica opportuno ricorrere ad una gestione combinata tra il sistema gestionale automatizzato e quello relazionale.

Con riferimento allo NPE *Life Cycle*<sup>36</sup> giova rammentare, in premessa all'analisi di quanto contenuto nel Documento, come detto ciclo costituisca parte del più complessivo periodo di durata del rapporto Cliente – Banca e viene distinto, a sua volta, dalle Guideline in varie fasi. A tale proposito viene indicato come, proprio in ragione ed a valere, coerentemente, con ciascuna di esse l'attività delle varie Unità Workout in uno ai rapporti con i rispettivi singoli clienti devono essere adeguatamente personalizzate<sup>37</sup> – giungendosi ad un livello one-to-one per le posizioni più delicate e/o complesse -, assicurando adeguata attenzione e sufficiente personale<sup>38</sup>.

Vengono distinte tre fasi del *NPE life cycle* che le istituzioni creditizie dovrebbero pendere in considerazione:

- a) *Early arrears (up to 90 days past due)*. Viene richiamata l'attenzione sulla riconducibilità sia di posizioni che presentano tale caratteristica così come quelle "ristrutturate/nde" nella classificazione Unlikely-to-pay (Inadempienze Probabili<sup>39</sup>)

---

<sup>34</sup> Maggiore è la granularità della omogeneizzazione e minore potrà essere l'intervento "gestionale relazionale", fermo restando come gli elementi di rispettiva definizione dovranno essere oggetto di attenta e, nel continuum, monitoraggio anche alla luce dell'esperienza nel frattempo maturata così come, quanto al processo, non possono mancare procedure di tempestivo *alert* al ricorrere di elementi / fatti / circostanze che determinino l'intervento diretto del personale (si pensi alle ipotesi di ricorso, da parte di una persona fisica ovvero un piccolo imprenditore, alla procedura di Sovraindebitamento che, proprio per sua natura, non può essere gestita "in monte" od in forma automatizzata).

<sup>35</sup> Vengono altresì espressamente richiamate (al successivo 5.2.3 Grouping exposures), le *Guidelines on credit institutions' credit risk management and practices and accounting for expected credit losses* - EBA/2017/06, relativamente alle policy da adottare per il raggruppamento di posizioni tra loro omogenee anche attraverso una spiccata granularità. In particolare si veda il paragrafo *Raggruppamento basato su caratteristiche del rischio di credito comuni* dal n. 49 al n. 53.

<sup>36</sup> Si richiama all'attenzione che l'Autorità, in nota 22 a pag. 22 del Documento, precisa come con in tale concetto si ricomprendono anche asset non classificabili NPE, quali *Early arrear / Forborne Exposure / Foreclosed asset*, i quali rivestono un ruolo essenziale del processo di NPE workout.

<sup>37</sup> Concetto che non verrebbe meno neppure nel caso di gestione automatizzata su baie omogenee (supra), applicandosi un'adeguata granularità.

<sup>38</sup> Concetto, questo, che non appare riconducibile al dotarsi del minimo indispensabile, o quantomeno giustificabile, bensì ed in applicazione del principio di proporzionalità (infra) di personale adeguato, per numero e competenze, in grado di svolgere le mansioni richieste nel rispetto della regolamentazione tempo per tempo vigente e per il raggiungimento degli obiettivi aziendali definiti.

<sup>39</sup> Definite "la classificazione in tale categoria è, innanzitutto, il risultato del giudizio della banca circa l'improbabilità che, senza il ricorso ad azioni quali l'escussione delle garanzie, il debitore adempia integralmente (in linea capitale e/o interessi) alle sue obbligazioni creditizie. Tale valutazione va operata in maniera indipendente dalla presenza di eventuali importi (o rate) scaduti e non pagati" (Parte B) Dati statistici – Regole riguardanti specifiche tipologie di operazioni, 2. Qualità del credito, 2.1 Esposizioni

e, di conseguenza, gestite da due distinte NPE Workout Unit in ragione della complessità che le contraddistingue.

In questa fase assume rilievo un tempestivo contatto con il Cliente finalizzato, da un lato, ad avviare un recupero e, dall'altro, assumere tutte quelle informazioni<sup>40</sup> per l'esecuzione di un puntuale assessment sullo stato economico – finanziario – complessivo del Cliente (il Documento indica, a tale fine, la posizione finanziario, lo stato della documentazione relativa ai finanziamenti in essere, la posizione e “condizioni” delle garanzie che assistono l'esposizione, il suo livello di collaborazione<sup>41</sup>). Le garanzie, in uno con la natura dell'esposizione, vengono ad assumere, in questa fase che potremmo anche definire iniziale, la base per la determinazione della più appropriata opzione di forbearance a breve termine la cui finalità, chiarisce l'Autorità, è la stabilizzazione della posizione finanziaria del Cliente nell'ottica di identificare, di seguito, la più adeguata strategia di workout<sup>42</sup>.

In particolare, avuto riferimento ai consumatori, viene indicato di ricercare soluzioni per migliorare la propria posizione tenendo in considerazione i diritti e gli interessi del cliente (anche in questo caso il Documento propone esempi quali la sottoscrizione di nuovi / ulteriori<sup>43</sup> documenti a regolamentazione del finanziamento, adeguamento delle garanzie esistenti<sup>44</sup>, ridurre la dispersione delle disponibilità economiche, acquisire ulteriori garanzie ove disponibili<sup>45</sup>);

- b) *Late arrears / forbearance*. Con riferimento a questa fase dovrebbero essere adottati, ed al suo ricorrere provvedere con la relativa formalizzazione contrattuale, accordi / soluzioni di forbearance a condizione, indica espressamente il Documento

---

creditizie deteriorate, B.7, Circolare Banca d'Italia n. 272 Matrice dei Conti, del 30 luglio 2008 - 10° aggiornamento).

<sup>40</sup> Da intendersi, meglio, aggiornare ed integrare le informazioni relative al Cliente necessarie all'esecuzione di un adeguato assessment in ragione dell'intervenuto deterioramento del rispettivo credito, atteso come, in applicazione alla regolamentazione di settore, un aggiornamento va compiuto *on going* in costanza di rapporto.

<sup>41</sup> A tale proposito si rinvia quanto contenuto indicato dalla BCE nelle *Linee guida per le banche sui crediti deteriorati (NPL)* del marzo 2017 in materia di valutazione per la concessione di misure di forbearance, valutazione delle disponibilità finanziarie, attività di recupero crediti / azioni esecutive, criteri di segmentazione degli NPL per le esposizioni al dettaglio, gestione degli arretrati.

<sup>42</sup> Tale impostazione evidenzia, a sua volta, la necessità di una strategia a monte, definita dall'istituzione creditizia, sia per processi che per procedure (supra) in termini tali da consentire lo svolgimento delle varie attività in tempi il più celeri possibile onde non pregiudicare la recuperabilità del credito.

<sup>43</sup> Termine, quest'ultimo, non contemplato dal Documento ma che, soprattutto in ambito domestico, assume rilievo al precipuo fine di evitare rischi di novazione dell'obbligazione originaria, etc.

<sup>44</sup> Anche in tale caso avendo cura di non incorrere in rischi di revocatoria – ovviamente, per i consumatori, ordinaria salvo che per altri versi il medesimo soggetto sia fallibile (si pensi ad un imprenditore individuale ovvero socio di società di persone commerciale che abbia contratto un finanziamento per ragioni estranee all'attività imprenditoriale) -.

<sup>45</sup> Aspetto che si inserisce, nella disponibilità collaborativa del Cliente e da coordinare, secondo i principi dianzi richiamati, con eventuali crediti concorrenti, portati da altri creditori e caratterizzati dalla medesima gradazione preferenziale.

per la sua concreta applicazione caso per caso, che l'assessment (supra) eseguito indichi la sostenibilità ed adeguatezza dell'opzione di ristrutturazione identificata in linea con quanto previsto sia dall'art. 28 della Direttiva 2014/17/EC<sup>46</sup> che delle ulteriori applicabili norme a presidio dei consumatori.

Nel richiamare quanto previsto, in materia, dal Regolamento 680/2014 viene raccomandato di monitorare, per almeno un anno l'accordo raggiunto con il debitore, atteso il relativo aggravamento del rischio, prima di terminare l'assegnazione gestionale alla competente struttura di Work-out e, comunque, a condizione che non si siano manifestati ulteriori *trigger*.

- c) *Liquidation / debt recovery / legal cases / foreclosure*. Qualora nessuna soluzione di forbearance sia stata identificata ed attuata tenuto conto, ribadisce espressamente il Documento, in ragione della situazione finanziaria del Cliente o del livello di collaborazione da questi prestato, viene richiesto alle istituzioni creditizie di eseguire un'analisi sui costi e benefici relativi a differenti ipotesi di definizione della posizione ivi comprese sia quelle giudiziali che extra giudiziali.

Una volta scelta la soluzione ritenuta più appropriata deve procedersi senza indugio con la sua attuazione, sia che si ricorra a risorse interne che esterne; in quest'ultimo caso deve attuarsi un sistema di controllo interno per assicurarne la necessaria efficienza – quanto precede, considerando la normativa domestica, anche nell'ipotesi di necessitata combinazione in ragione della necessità di ricorrere a legali esterni per lo svolgimento di attività giudiziarie<sup>47</sup> - costituito, in primis, dalla struttura interna deputata a gestire le cosiddette Sofferenze<sup>48</sup>.

Indicazioni sono fornite in materia di gestione dei foreclosed assets<sup>49</sup>, includendosi in tale novero anche quegli ulteriori derivanti da NPE richiamandosi all'attenzione come il ripossesso, introdotto ormai anche nell'ordinamento domestico<sup>50</sup>, trova eventuale applicazione una volta esperiti infruttuosamente altri tentativi di recupero del credito – compresa anche la vendita all'incanto, o d'intesa con il titolare del rispettivo diritto reale, a terzi del bene interessato -. Viene richiesto che sia adottata una policy le modalità

---

<sup>46</sup> Del 4 febbraio 2014, *in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali*, il cui art. 28 *Morosità e pignoramenti* detta disposizioni in materia di esercizio, da parte dei creditori, di un ragionevole grado di tolleranza prima di dare avvio a procedure di escussione della garanzia, limiti agli oneri derivanti dall'inadempimento, restituzione o trasferimento della garanzia reale o dei proventi della vendita della garanzia reale quale modalità di rimborso del credito, procedure o misure intese a consentire di ottenere il miglior prezzo possibile per la vendita del bene immobile in garanzia e misure intese a facilitare il rimborso dell'eventuale residuo credito.

<sup>47</sup> Fino a giungere, casi più rari, di conferimento di incarico di recupero a professionisti di pratiche di valore limitato con mandato più ampio rispetto al conferimento, momento per momento, dell'esecuzione di azioni giudiziarie conferite per il tramite della competente struttura legale interna.

<sup>48</sup> Classificazione che, domesticamente, in sede di recepimenti delle disposizioni normative e regolamentare europee è stata mantenuta nella regolamentazione della Banca d'Italia.

<sup>49</sup> Si rinvia alla definizione del Documento riportata in nota ante.

<sup>50</sup> Vedasi anche l'assegnazione che può richiedere il creditore ipotecario ai sensi dell'art. 588 e ss. c.p.c.

attraverso le quali si provveda a recuperare il proprio credito a valere di tali beni, che contempli in particolare le fasi che portino al ripossesso, la valutazione dei relativi beni ed il realizzo delle varie tipologie di collateralità mediante gli opportuni strumenti a disposizione – che possono essere sia giudiziari che extragiudiziari<sup>51</sup> -.

Aspetto che nella regolamentazione dell'EBA, così come in quella di altre Autorità Europee, assume sempre maggior rilievo è quello delle risorse umane qui richiedendosi, tra le altre, alle istituzioni creditizie di verificare regolarmente l'adeguatezza di tali risorse, sia interne che esterne, provvedendo con tempestività a far fronte ad eventuali carenze (qui da intendersi non solo numeriche ma di competenza). Richiamando come l'attività di NPE workout possa richiedere anche significativi<sup>52</sup> incrementi di personale dovrebbe essere presa in considerazione la possibilità di stipulare contratti a tempo determinato, così come ricorrere all'outsourcing interno<sup>53</sup> / esterno ovvero a forme di joint venture. Nell'ipotesi di ricorso a terzi, atteso come la responsabilità resti in capo al soggetto esternalizzante, questi dovrà incaricare adeguato (esperto) personale per controllare e monitorare attentamente l'efficacia ed efficienza di svolgimento dell'attività esternalizzata<sup>54</sup>. Parimenti trovano espressa applicazione le previsioni emanate dall'ESMA e dall'EBA in materia di controlli interni, di verifica dei requisiti dei componenti del management body nonché dei soggetti responsabili di funzioni chiave.

Viene sottolineata la necessità a che le risorse incaricate per lo svolgimento delle attività chiave di NPE workout presentino e mantengano specifiche [elevate e qualificate] ed adeguate competenza ed esperienza – ciò interpretandosi come quanto al restante personale, comunque, la competenza deve essere assicurata anche attraverso una formazione continua che le stesse Guideline prevedano sia erogata con particolare focus in materia di protezione dei consumatori -<sup>55</sup>.

---

<sup>51</sup> Quanto a questi ultimi si assiste di recente ad operazioni di conferimento di beni in Fondi di Gestione Immobiliare che consentono, da un lato una gestione e realizzo secondo criteri di maggiore professionalità – anche ove possibile, nel frattempo, “mettendo a reddito” gli asset stessi - in uno, non da ultimo alla possibilità di trasferire le relative notes a terzi investitori.

<sup>52</sup> Anche per periodi limitati in ragione di particolari periodi di crisi ovvero di interventi gestionali operativi.

<sup>53</sup> Avendo cura di evitare il ricorrere di conflitti di interesse (supra).

<sup>54</sup> A tali fini viene espressamente richiamato, per la sua applicazione, quanto previsto in materia nelle Guidelines emanate a suo tempo (14 dicembre 2006) dal CESB (Committee of European Banking Supervisors) nella cui funzioni è subentrata l'EBA, istituita con il Regolamento (UE) n. 1093/2010 del 24 novembre 2010.

<sup>55</sup> Si richiama all'attenzione, in tale contesto, sulla predisposizione di piani formativi per il relativo staff, finalizzati allo sviluppo di una competenza interna anche ricorrendo a talenti presenti in azienda – modalità che maggiormente favorisce, anche coordinata con interventi esterni, un più vasto e consolidabile sviluppo della relativa policy aziendale -. Ove non risulti possibile, o non sufficientemente efficace al raggiungimento dello scopo prefissato, il solo utilizzo di strutture interne ci si dovrà rivolgere all'esterno – si osservi come venga utilizzata l'espressione “*qualified independent external resources*” a sottolineare la rilevanza che l'indipendenza dei “gestori” assume in tale attività -, siano essi specialisti in specifici aspetti (periti, consulenti legali, esperti nella definizione di plan come del relativo settore), ovvero rivolgersi a

Con riferimento all'*appraisal system* le istituzioni creditizie sono richieste di definirlo ed applicarlo personalizzandolo rispetto ai requisiti richiesti per le NPE WUs, ed in linea con le previsioni contenute nelle Guideline EBA GL/2015/22 *on sound remuneration policies*, GL/2016/06 *on remuneration policies and practices related to the sale and provision of retail banking products and services* nonché l'art. 7 della Direttiva 2014/17/EU *on credit agreements for consumers relating to residential immovable property*. Il sistema di misurazione della performance del management body e del senior management dovrebbe considerare anche indicatori collegati ai target definiti nella Strategia NPL e nel relativo Piano Operativo come approvato dal singolo istituto creditizio applicando, anche in questo caso, il principio di proporzionalità al peso attribuito a detti indicatori rispetto alla rispettiva gravità<sup>56</sup> di NPE che si trova ad affrontare. L'Autorità, ed in tal senso sollecita i vigilati, ritiene come una corretta identificazione e gestione dei segnali di *early warning* potrebbe essere favorita da un'adeguata struttura di policy in materia di remunerazione ed incentivazione, finalizzata ad efficientare la riduzione dei pre-arrears nonché il flusso di NPE.

### **Forbearance<sup>57</sup>**

Pur rilevando come la materia sia oggetto di ripetuti richiami e riferimenti (infra) nel corpo del Documento, viene dedicata un intero Capitolo (n. 6, accompagnato dall'Annex n. 5 *Possible forbearance measures*<sup>58</sup>) alla declinazione degli elementi chiave per la "governance and operations" delle esposizioni classificate *forborne* (FBE<sup>59</sup>).

---

strutture di servicer (non può non sottolinearsi come, in tale ipotesi, una rischiosità non indifferente è la significativa riduzione dello sviluppo di una competenza e esperienza aziendale in materia).

<sup>56</sup> Definita e definibile, quindi, non in termini assoluti bensì caso per caso e tempo per tempo.

<sup>57</sup> L'Annex V al Regolamento 680/2014, alla Parte II, punto 252 definisce che:

- i) le esposizioni sono considerate oggetto di misure di tolleranza se è stata fatta una concessione, a prescindere dal fatto che un importo sia scaduto o dalla classificazione delle esposizioni come esposizioni che hanno subito una riduzione di valore ai sensi della disciplina contabile applicabile o come in stato di default in conformità dell'articolo 178 del CRR (Regolamento (UE) N. 575/2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento);
- ii) le esposizioni non sono considerate oggetto di misure di tolleranza se il debitore non si trova in difficoltà finanziarie – a loro volta definite al n. 240 della medesima Parte II "*debitore che si trova o è in procinto di trovarsi in difficoltà a rispettare i propri impegni finanziari*" -.

<sup>58</sup> Si tenga conto come l'Annex V al Regolamento 680/2014, alla Parte II, punto 252 indichi come nei seguenti casi si sia in presenza di misure di tolleranza: (a) un contratto modificato che è stato classificato come deteriorato prima della modifica o che in assenza di modifica sarebbe stato classificato come deteriorato; (b) la modifica che è stata apportata ad un contratto comporta la soppressione totale o parziale del debito tramite cancellazioni; (c) l'ente approva l'uso di clausole di tolleranza incorporate per un debitore il cui debito è deteriorato o sarebbe considerato deteriorato senza l'uso di tali clausole; (d) simultaneamente a o in prossimità con la concessione di ulteriore credito da parte dell'ente, il debitore ha effettuato pagamenti di capitale o interessi su un altro contratto con l'ente che era deteriorato o sarebbe stato classificato come deteriorato in assenza di rifinanziamento.

<sup>59</sup> Forborne Exposure.

Nella valutazione e definizione degli interventi<sup>60</sup>, per tipologia, contenuto, orizzonte temporale ed adeguatezza riferibile al singolo cliente – sempre prestando particolare attenzione alla clientela Retail e Consumatori<sup>61</sup> –, viene distinto tra misure di breve e lungo termine, definendone il relativo arco (in linea generale non oltre i due anni) solo per le prime<sup>62</sup>, indicandosi come dovrebbe valutarsi la possibilità di applicare un mix sia tra diverse forme di Forbearance Measures che di orizzonti temporali – da interpretarsi quale modalità di ricerca della soluzione più congeniale e realizzabile rispetto alla singola posizione, di volta in volta e nel durante della relativa gestione, considerata - e tenendo conto delle misure indicate nell'Annex 5<sup>63</sup>.

Quanto alle misure da applicarsi per uno short-term vengono indicate: pagamento dei soli interessi, riduzione dell'ammontare delle rate originariamente previste dal piano di ammortamento, riconoscimento di un Grace Period / moratoria nei pagamenti (eventualmente applicabile sia alla quota capitale che interessi), pagamento degli arretrati comprensivi degli interessi in uno con il residuo capitale secondo un nuovo piano in termini sostenibili dal Cliente.

Con riferimento alle misure di long-term: i) diminuzione del tasso di interesse permanente / temporaneamente ad un livello sostenibile per il cliente, ii) proroga del termine di scadenza consentendo un aumento del numero delle rate originariamente previste rendendo più sostenibile il relativo impegno, iii) acquisizione di ulteriori garanzie a presidio dell'esposizione nonché della strutturazione atteso anche l'incremento del relativo rischio, iv) vendita di beni del debitore per estinguere od accontare l'esposizione<sup>64</sup>, v) revisione delle scadenze di pagamento rispetto a quanto previsto dal

---

<sup>60</sup> A tale proposito (par. 6.2.4 *Standardised forbearance products and decision trees*), nel richiamare l'adozione di adeguate policy e procedure con un range di soluzioni sostenibili (infra) ed efficaci relativamente alla concessione di misure di forbearance alla clientela, si raccomanda a che la classificazione delle esposizioni rifletta dette policy e procedure per consentire le istituzioni creditizie di scegliere e personalizzare differenti, e meglio adeguate, misure di forbearance a differenti e definiti segmenti di clientela. Parimenti viene indicata l'adozione di un adeguato albero decisionale – si rammenti come di *decision tree* parla anche la restante regolamentazione dell'EBA e della BCE in materia di concessione e gestione del credito da parte delle Istituzioni Creditizie - che dovrebbe favorire, anche, la definizione ed applicazione appropriata e sostenibile delle varie strategie a specifiche tipologie di clientela in coerenza con i criteri approvati dall'ente stesso.

<sup>61</sup> Attraverso l'esplicito richiamo, in particolare, all'art. 28 della Direttiva 2014/17/EU ed alle Guidelines EBA “on arrears and foreclosure” (ante).

<sup>62</sup> Si richiama all'attenzione come, avuto riguardo alla Strategia NPL il Documento contempli tutti i, consueti, orizzonti temporali: short-term (indicativamente 1 anno), medium-term (indicativamente 3 anni) e long-term. La scelta dell'Autorità appare chiara avendo, di fatto, eletto a riferimento la mediana quale riferimento tra i periodi di short term e medium term.

<sup>63</sup> Il quale distinguendo in primis tra misure short term e long term, per esempio ne fornisce: definizione, descrizione nonché la relativa Viability in uno con le rispettive principali considerazioni /elementi / caratteristiche.

<sup>64</sup> A tale proposito l'Annex 5 evidenzia come (*Viability and other important considerations*) come il perfezionamento del repossession nei termini, anche di tempistica, previsti dal contratto originario non costituisce una forbearance measure salvo che ciò avvenga in anticipo in ragione del concretizzarsi di *difficoltà economiche* – si rammenti come la regolamentazione EBA (infra) in materia di Forborne

contratto originario basato su condizioni ed elementi realistiche ed attuali (al momento) nonché una valutazione prospettica del cash flow prevedibile per il debitore<sup>65</sup>, vi) variazione della divisa di erogazione del finanziamento<sup>66</sup>, vii) variazione di previsioni contrattuali ed in particolare *covenant* a favore del debitore<sup>67</sup>, viii) rifinanziamento / concessione di nuove facilitazioni creditizie<sup>68</sup>, ix) operazione di consolidamento attraverso la conversione di più esposizioni in un'unica od in un numero limitato<sup>69</sup>, x) parziale o totale rinuncia al credito da parte dell'istituzione creditizia<sup>70</sup> - in applicazione di specifiche politiche e processi per assicurare stringenti e precisi controlli -.

Premesso come le misure di forbearance debbano essere praticabili (*viable*) e sostenibili<sup>71</sup>, con riferimento al singolo cliente, vengono fornite indicazioni sul relativo assessment che deve fondarsi sulle caratteristiche / condizione finanziarie rispetto alla misura di forbearance da concedergli ad un dato momento – anche quest'ultimo assume

---

Exposure, definisce queste ultime quale condizione per il ricorrere di tale istituto (vedasi “EBA FINAL draft Implementing Technical Standards on Supervisory reporting on forbearance and non-performing exposures under article 99(4) of Regulation (EU) No 575/2013”, par 172) -.

<sup>65</sup> A titolo di esempio, non esaustivo, vengo portati: il pagamento parziale, il rinvio a termine del rimborso del capitale (*balloon o bullet payment*, cui è indicato possa ricorrersi solamente in casi eccezionali), *step-up payment* (a condizione che sia dimostrabile il ricorrere di fondati motivi a supporto di futuri incrementi restitutori da parte del debitore).

<sup>66</sup> Quanto alla realtà domestica si pensi all'operatività import export, da personalizzare anche con riferimento alla presenza, in uno con il finanziamento di un eventuale strumento finanziario derivato a presidio del rischio di cambio.

<sup>67</sup> Quanto a questi ultimi si pensi a clausole che riconoscono alla finanziatrice di recedere dal contratto / applicare condizioni economiche maggiorate / richiedere ulteriori garanzie al ricorrere di eventi / risultati di bilancio e patrimoniali (non in linea con parametri predefiniti), etc.

<sup>68</sup> Viene indicato come tale misura, generalmente, non risulti “*viable*” se con coordinata con altre pertinenti arretrati in essere, fermo restando come dovrebbe trovare applicazione solamente in casi eccezionali.

<sup>69</sup> Avuto riferimento alla realtà domestica una simile operatività è da valutare attentamente, oltre che nel merito creditizio, negli aspetti normativo-fallimentari al fine di evitare il rischio di novazione dell'obbligazione con effetti sulle garanzie che assistono le obbligazioni “originarie” così come in materia di revocatoria fallimentare.

<sup>70</sup> A tale proposito l'Autorità richiama all'attenzione come tale opzione sia da attuarsi con grande cautela atteso, tra l'altro, al rischio di incoraggiare quelli che definisce “*strategic defaults*”.

In particolare si richiama all'attenzione, quanto all'eventuale interazione tra l'istituto in parola ed ail “write-off”, come l'EBA (sez. 8.4, par. 182) chiarisca “*A write-off should not be considered as the credit institution forfeiting the legal right to recover the debt; a credit institution's decision to forfeit the legal claim on the debt is debt forgiveness*”. Il Documento, a tale proposito, al successivo par. 183, per la definizione di write-off rinvia al Principio IFRS n. 9.5.4.4 – vedasi, in particolare, il regolamento di esecuzione (UE) n. 680/2014 “che stabilisce norme tecniche di attuazione per quanto riguarda le segnalazioni degli enti a fini di vigilanza conformemente al regolamento (UE) n. 575/2013”, come di recente variato dal Regolamento di esecuzione (UE) 2017/1443 del 29 giugno 2017 -.

<sup>71</sup> Viene indicato (par. 6.2.3 *Borrower creditworthiness assessment*) come prima di concedere una misura di forbearance l'istituzione di credito dovrebbe eseguire un assessment del merito creditizio del cliente, che includa una valutazione della sua situazione finanziaria che tenga conto tutti i principali fattori con particolare riferimento alla capacità di “*debt servicing*” ed il suo complessivo indebitamento. Il documento rinvia, inoltre, alle informazioni finanziarie come documentate e verificate nei termini che saranno previsti dall'emanando “*EBA GL on loan origination, monitoring and internal governance*”.



rilievo per le implicazioni, sia endogene che esogene rispetto al Cliente medesimo, che possono determinarsi. Tale assessment dovrebbe eseguirsi, puntualizza l’Autorità, a prescindere dalla fonte / causa contrattuale della specifica misura – ovvero combinazione di più misure – che possono ricondursi, quale elenco anche in questo caso espressamente indicato non esaustivo (*among others*) quelle contenute in un contratto, nascenti da un’apposita negoziazione bilaterale così come in uno schema / struttura previsto da apposita normativa ed applicabile, in via generale, a soggetti che si trovino in determinate condizioni<sup>72</sup>.

Il Documento, inoltre, distinguendo (*supra*) tra misure di breve e lungo periodo, indica alcuni criteri per determinare il ricorrere o meno di detta praticabilità:

Una misura di forbearance a breve termine è praticabile quando:

- i. l’istituzione creditizia sia in grado di dimostrare che il cliente è realisticamente in grado di affrontarla ed è prevedibile un rimborso integrale del credito, in base ad informazioni finanziarie adeguatamente documentate – l’Autorità introduce il criterio della ragionevolezza per la loro valutazione -;
- ii. una soluzione per gli arretrati in essere sia stata esaustivamente definita<sup>73</sup> e sia prevista una riduzione degli impegni a medio – lungo termine;
- iii. nell’ipotesi in cui, precedentemente, siano già state riconosciute analoghe misure, comprese quelle a lungo termine, viene richiesta l’applicazione di un controllo interno aggiuntivo al fine di assicurare che siano rispettati i criteri di *viability* nei termini definiti dalle Guidelines stesse. Tali controlli dovrebbero includere, quantomeno<sup>74</sup>, che simili casi / ipotesi vengano sottoposti, *ex ante*, all’attenzione della funzione di controllo del rischio, considerandosi inoltre come debba essere richiesta, al competente senior body, un’espressa approvazione.

Una misura di forbearance a lungo termine è praticabile quando:

- i) l’istituzione creditizia sia in grado di dimostrare, in base ad informazioni finanziarie adeguatamente documentate, che il cliente è realisticamente in grado di affrontarla – si osservi come, a differenza dell’ipotesi *short term*, non è richiesta la prevedibilità di integrale rimborso della relativa obbligazione -;

---

<sup>72</sup> In ambito domestico, tra altre, si pensi alle disposizioni in materia di moratoria sui mutui relativamente alla quota capitale, concedibile alle famiglie che versino in talune condizioni di difficoltà previste dalla relativa regolamentazione.

<sup>73</sup> Si osserva come l’espressione, presente nel documento, “fully addressed” potrebbe legittimamente fare pensare ad una avvenuta completa definizione degli arretrati mediante, nel frattempo, il relativo adempimento che nella pratica raramente, se non in casi eccezionali, si osserva verificarsi.

<sup>74</sup> “At a minimum”, espressione utilizzata dall’Autorità che indica la soglia al di sotto della quale non appare opportuno vadano i soggetti vigilati.

- ii) sono concesse anche misure di short-term e l'istituzione creditizia sia in grado di dimostrare (termini e modalità analoghi a quelli già dianzi richiamati) come il Cliente sia in grado di rimborsare l'obbligazione nell'importo originario, ovvero quello come modificato, integralmente quanto al capitale ed interessi dalla data di scadenza dell'accordo relativo alla temporanea facilitazione di short-term;
- iii) la misura non sia il risultato, complessivo, di più misure tra loro consecutive, concesse a valere della medesima esposizione.

Vengono richieste la definizione, sviluppo ed applicazione di una Forbearance policy che contempli e regolamenti quantomeno: a) il processo e le procedure di concessione delle misure di forbearance nonché le responsabilità (da intendersi sia sotto l'aspetto delle ripartizioni per strutture / funzioni / singolo personale – manager che i rispettivi obblighi informativi) e il framework decisionale (pur se non espressamente indicato, è da intendersi come dette attività e strutture debbano essere oggetto di adeguato e puntuale controllo da parte delle competenti funzioni aziendali); b) la descrizione delle forbearance measures che possono essere concesse (*available*<sup>75</sup>) comprese quelle eventualmente contenute nella contrattualistica; c) informazioni da assumersi per l'esecuzione dell'assessment quanto alla viability, rispetto al caso concreto, della specifica misura di forbearance individuata, d) predisposizione ed archiviazione della documentazione delle misure concesse – da intendersi con riferimento sia alla singola posizione che ad un complesso informativo, su base aziendale, che ne assicuri una memoria strutturata da utilizzarsi anche per le previste rendicontazioni come elaborazioni statistiche -; e) adeguati processi e metriche atte a consentire il monitoraggio dell'efficienza ed efficacia delle misure di forbearance concesse. Proprio con riferimento a quest'ultimo, viene indicato come le relative aree di intervento siano: i) la qualità dell'attività di forbearance (sia per esposizioni *performing* che *non-performing*) nell'assicurare che non venga a costituire il mezzo per procrastinare l'accertamento dell'inesigibilità dell'esposizione, ii) la valutazione dell'efficienza del processo di concessione ed il monitoraggio della durata del processo decisionale nonché del volume delle concessioni con riferimento alla rispettiva fase di processo; iii) l'efficacia delle misure di forbearance concesse con il riferimento al loro grado di esito positivo, nonché se le obbligazioni contrattuali come modificate sono state adempiute da parte del Cliente e se l'esposizione è transitata nella classificazione *Performing*<sup>76</sup>; iv) il monitoraggio degli indicatori relativi alle attività di

<sup>75</sup> Appare legittimo ritenere, considerando il complessivo spirito delle Previsioni proposte dall'Autorità in uno con la Norma Legislativa che ne costituisce fonte, come non possa trattarsi di una mera elencazione di misure / interventi / agevolazioni asettiche senza alcuna riconducibilità a circostanze / situazioni / condizioni / caratteristiche del Cliente e della relativa situazione economico – finanziario – patrimoniale. Una policy, infatti, non può prescindere dall'esplicitare i criteri applicativi dei principi / disposizioni / dettami in essa contenuti compresa proprio la declinazione delle competenze compresi i rispettivi contenuti e limiti, dei relativi livelli decisionali nonché di riporto gerarchico e funzionale.

<sup>76</sup> A tale proposito vengono indicate le seguenti metriche – per tipologia di portafoglio e misure concesse -

a) *Forbearance cure rate* e tasso di esposizioni oggetto di ri-classificazione non-performing: viene indicato sia provveduto ad una analisi del periodo precedente ed un monitoraggio dell'andamento degli FBE dalla

forbearance, ricorrendo ad una dettagliata suddivisione che includa la tipologia e durata dei ritardi, il tipo di esposizione, la probabilità di recupero, la misura dell'esposizione od il controvalore complessivo delle esposizioni in capo al medesimo cliente o gruppo di clienti, od il numero di misure di forbearance concesse nel passato.

Viene richiesto, inoltre, di eseguire un regolare monitoraggio – da intendersi periodico secondo criteri di determinazione temporale legati alla tipologia e vastità delle concessioni, nonché in itinere al ricorrere di fatti ed accadimenti che lo rendano quantomeno opportuno – sia delle policy che delle varie opzioni adottate, su base collettiva delle performance avute dalle rispettive misure (come previste dalla policy), che includa anche l'esame delle potenziali cause e casi di re-default.

Avuto riferimento a quella che il Documento definisce *Forbearance contracts and documentation*, viene indicato come dovrebbe vedere adeguatamente definito il programma che il cliente presenta, dettagliando tutti i necessari risultati da raggiungere per provvedere al rimborso dell'esposizione nel rispetto dei termini contrattuali come definiti. A maggior chiarimento viene aggiunto come tali elementi [*milestones / targets*] devono essere credibili, prudenti in termini appropriati al singolo caso, che tengano conto di ogni potenziale deterioramento della condizione finanziaria del cliente stesso. La relativa performance, quale elemento di una gestione degli NPL / NPE, non può prescindere da un suo puntuale ed attento monitoraggio che comprenda tutti i vari obiettivi (ante), come specificatamente definiti nel contratto e nella relativa documentazione di corredo, da parte della Work-out Unit responsabile per la concessione della rispettiva misura, quantomeno per un periodo pari a quello previsto di *probation period*<sup>77</sup>.

---

data di modificazione [delle condizioni contrattuali] di determinazione del *Cure Rate*. L'analisi dovrebbe essere condotta distinguendo le esposizioni oggetto di Cure sotto) tra quelle cui siano state concesse forbearance measures e quella non destinatarie di concessioni;

b) Tasso di Cash Collection: deve provvedersi al monitoraggio degli incassi riconducibili a posizioni FBE;

c) Write-off: in caso di concessione che comporti una parziale write-off dovrebbe provvedersi a registrare e monitorare le rispettive esposizioni rispetto al budget perdite come approvato dall'ente. L'attuale valore netto della Perdita unitamente alla scelta di cancellare un'esposizione non recuperabile dovrebbe essere oggetto di adeguato monitoraggio rispetto al *Cure Rate*.

Si richiama all'attenzione come il Documento, per la definizione di *Cure Period*, rinvii al dall'Annex V of Regulation (EU) 680/2014 (cit.), Part 2 Template Related Instructions, Par, 18 Forborne Exposures, n. 231 (b): “one year has passed since the latest between the moment where forbearance measures were applied and the moment where exposures have been classified as non-performing”, nella versione in lingua italiana “è trascorso un anno dal momento più recente tra quello in cui sono state applicate misure di tolleranza e quello in cui le esposizioni sono state classificate come deteriorate”.

<sup>77</sup> Come definite, attraverso l'espresso suo richiamo, dall'Annex V of Regulation (EU) 680/2014 (cit.), Part 2 Template Related Instructions, Par, 18 Forborne Exposures, n. 256 (b): “a minimum two year period has passed from the date the forborne exposure was considered to be performing”, nella versione in lingua italiana “è trascorso un periodo minimo di due anni dalla data alla quale l'esposizione oggetto di misure di tolleranza è stata considerata in bonis («periodo di prova»)”.

## NPE recognition

Il relativo capitolo (7), in preambolo richiamante l'applicazione della definizione di NPE come contenuta nell'Annex V del Regolamento (EU) 680/2014, è distinto nei seguenti paragrafi: Past due criterion, Indications of unlikeliness to pay, Forbearance and performing status, Consistent application of definition of non-performing.

Quanto ai criteri pertinenti l'istituto del Past Due, viene indicato di fare riferimento, ed applicarne le previsioni ai fini dell'identificazione delle relative posizioni, alla Sezione 4 delle rispettive Guidelines EBA<sup>78</sup> assunte in applicazione del Regolamento Delegato della Commissione (EU) 2018/171<sup>79</sup> “*on the materiality threshold for credit obligations past due*”.

In materia di “*unlikeliness to pay*” viene indicato come le istituzioni creditizie debbano provvedere alla identificazione degli elementi indicatori della condizione che ne comporti la relativa classificazione ai sensi di quanto, a sua volta, previsto dal capitolo 5 delle Guidelines EBA<sup>80</sup> sull'applicazione della definizione di default, così come provvedere nel continuum (*regularly*) alla valutazione del merito creditizio e della capacità di rimborso del soggetto finanziato. Relativamente a tale ultimo aspetto, per le imprese la cadenza prevista su base almeno annuale avuto riferimento al momento in cui è disponibile la relativa situazione finanziaria a scadenze regolari tenendosi conto come, in particolare, la mancata fornitura delle informazioni potrebbe essere considerata un segnale negativo di tale merito creditizio. Per la clientela allocata nella watch-list, o cui sia stato attribuito un rating debole, il processo di revisione deve essere eseguito più frequentemente in ragione dei relativi portafoglio e situazione finanziaria. Attenzione è rivolta ai finanziamenti cosiddetti *bullet* relativamente ai quali viene richiesto di provvedere a regolari assessment nell'ipotesi in cui tale tipologia presenti un maggiore rischio rispetto a quelli per i quali sia previsto l'ammortamento, nonchè qualora si assuma che la regolarità nel rimborso della quota interessi non sia condizione sufficiente per ritenere che il versamento finale possa avvenire nei termini previsti.

Con riferimento alle Forbearance Measures (misure di Tolleranza) e la classificazione “performing” è precisato:

- nel richiamare come l'identificazione delle misure di forbearance deve presupporre l'identificazione di segnali di possibili difficoltà finanziarie fin dai suoi preliminari

---

<sup>78</sup> Regolamento (EU) No 1093/2010 del 24 novembre 2010 che istituisce l'Autorità europea di vigilanza (Autorità bancaria europea).

<sup>79</sup> Del 19 ottobre 2017, che integra il regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione relative alla soglia di rilevanza delle obbligazioni creditizie in arretrato.

<sup>80</sup> EBA GL 2016 07 Guidelines, “sull'applicazione della definizione di default ai sensi dell'articolo 178 del regolamento (UE) n. 575/2013”.

stadi, sottolinea la necessità di procedere con un assessment circa il possibile insorgere di difficoltà finanziarie e non al loro riscontrabile apparire<sup>81</sup>;

A tale proposito l'assessment andrebbe condotto, pur in assenza di difficoltà Finanziarie in capo al relativo cliente, nell'ipotesi di mutate condizioni di mercato in termini significative e tali da poter influire sulla sua capacità di rimborso del credito – il documento porta ad esempio un finanziamento *bullet* il cui rimborso sia strettamente connesso alla vendita di un bene immobile, così come per un finanziamento in divisa estera;

- si osservi come l'Autorità precisi che tale assessment debba focalizzarsi sulla sola condizione del soggetto finanziato, senza tenere in considerazione eventuali collaterali o garanzie costituite da terzi<sup>82</sup> e considerando quantomeno: a) eventuali past due superiori a 30 giorni, occorsi nei tre mesi precedenti eventuali modificazione o rifinanziamento, b) aumento delle probabilità di default (PD) secondo il sistema di rating creditizio interno dell'istituzione nel trimestre precedente ad eventuali modificazione o rifinanziamento ovvero c) appostazione in watch-list nel corso del medesimo periodo di riferimento;
- una esposizione non dovrebbe essere classificata forborne – cioè destinataria di misure di forbearance – qualora la relativa concessione riguardi un cliente che non versi in difficoltà finanziarie<sup>83</sup> - tale distinzione, che assume rilievo sostanziale e non meramente formale, dovrebbe trovare fondamento in un *detailed financial assessment* -.

Fermo quanto sopra viene indicato come nuove condizioni economiche costituiscano presunzione di concessione, nell'ipotesi di tasso più favorevole di quello che potrebbe ottenere un diverso cliente avente il medesimo profilo di rischio; ciò diversamente non ricorre nell'ipotesi in cui il riferimento del tasso sia costituito dal mercato e non dalla condizione soggettiva del diretto interessato.

Si osservi come, premettendosi che una Cliente possa ben richiedere la variazione di condizioni contrattuali relative a finanziamenti allo stesso erogati, senza versare in condizioni di difficoltà economica ovvero versare in una situazione ad esse prossima, l'Autorità indica, al ricorrere di tali casi, l'esecuzione di un assessment. Tale

---

<sup>81</sup> È del tutto evidente l'attenzione che l'Autorità pone alla tempestività nel rilevare potenziali criticità ben prima del loro effettivo insorgere, al fine di ottimizzare la ricerca delle migliori soluzioni (misure) finalizzate ad un recupero della posizione della clientela interessata. A tale proposito si richiama come (infra) venga posta enfasi all'interesse e beneficio che l'eventuale misura identificata rivesta per il cliente stesso, in particolare ove consumatore.

<sup>82</sup> Eventuali collaterali prestato dal finanziato stesso costituiscono elemento del suo diretto patrimonio suscettibile, ferme eventuali considerazioni in materia fallimentare, di divenire modalità od elemento di adempimento diretto della relativa obbligazione.

<sup>83</sup> Costituendone condizione essenziale e presupposto, come espressamente previsto dalle disposizioni in materia emanate dall'EBA e formalmente recepite nella Regolamentazione UE (infra).

impostazione, chiaramente prudentiale, assunta dall'EBA appare legittimamente applicabile per determinare la necessità dell'effettivo svolgimento dell'assessment, anche secondo il principio di proporzionalità e di "economicità" degli oneri a carico dei soggetti vigilati, considerando gli aspetti oggettivi (contenuto, tipologia, finalità delle previsioni contrattuali oggetto della richiesta) e soggettive (ricorrere o meno di elementi che possano indurre a ritenere variata, ovvero variabile, in pejus la condizione della Cliente stessa).

In merito alla classificazione forborne exposure, vengono considerati i seguenti aspetti:

- nel concedere misure di tolleranza a posizioni classificate *performing* deve eseguirsi un assessment per verificare se sia necessario mutare la classificazione in non-performing mentre, qualora trattasi di NPE per la quale non sia dato seguito alla rimozione dallo status di non-performing la posizione dovrebbe mantenere tale status per almeno un anno (metà del periodo di *cure period*) dalla data di tale concessione<sup>84</sup>;
- nel procedere all'assessment di una posizione FBE per la sua eventuale classificazione non-performing deve accertarsi se: a) sia presente un inadeguato piano di rimborso che presenti, tra altri, mancato rispetto del prospettato piano, sue variazioni finalizzate ad evitare inadempimenti ai previsti impegni, si poggia su aspettative non supportate da previsioni macroeconomiche o assunzioni realistiche quanto alla capacità restitutoria ovvero disponibilità del debitore stesso; b) sono previsti termini contrattuali che ritardino il rimborso regolare delle rate definite nel finanziamento, in termini tali da ostacolare la valutazione per un'appropriata classificazione, quale un *grace period* superiore a due anni per il rimborso del capitale; sia prevista la *derecognition*<sup>85</sup> per un importo eccedente quello accumulato per NPE con medesimo profilo di rischio; c) siano inclusi importi oggetto di *derecognition* che eccedano le perdite su crediti accumulate per NPE che presentino simili profili di rischio;
- in merito al risanamento / uscita dallo stato non-performing di una posizione:
  - a) nel richiamare l'applicazione delle previsioni contenute nell'Annex V del Regolamento 680/2014, relativamente alla riclassificazione "performing" delle

---

<sup>84</sup> Richiamando espressamente, a tale proposito, la definizione contenuta nell'Annex V del Regolamento n. 680/2014 in uno con la successiva sezione 7.3.3. del Documento (infra).

<sup>85</sup> "Derecognition is the removal of a previously recognised financial asset or financial liability from an entity's statement of financial position (COMMISSION REGULATION (EU) 2016/1905 of 22 September 2016 amending Regulation (EC) No 1126/2008 adopting certain international accounting standards in accordance with Regulation (EC) No 1606/2002 of the European Parliament and of the Council as regards International Financial Reporting Standard 15). Nella versione in lingua italiana, come pubblicata in GU.CE. la definizione è la seguente "Eliminazione contabile è la cancellazione dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria dell'entità dell'attività o passività finanziaria rilevata precedentemente".

posizioni NPE, incluse quelle oggetto di classificazione *forborne*<sup>86</sup>, deve provvedersi ad un'adeguata analisi finanziaria del Cliente per verificare l'assenza di riserve circa la sua capacità a soddisfare le proprie obbligazioni;

- b) le policy previste dalle Istituzioni Creditizie, in merito alla riclassificazione da posizione *forborne non-performing*, devono: i) specificare gli elementi / condizioni / verifiche idonee a dissipare ogni riserva in merito alla capacità del finanziato a risultare conforme alle condizioni *post-forbearance* previste dal citato Annex V, nonchè ii) stabilire i criteri di pagamento per il *cure period* (si rammenti pari a due anni<sup>87</sup>) e modalità di identificazione di conformità alle condizioni *post-forbearance* che dimostrino, quantomeno, il rimborso di una non insignificante parte del capitale – atteso come, comunque, dovrebbero richiedere il rimborso sia del capitale che degli interessi -;
  - c) nell'ipotesi in cui il medesimo soggetto sia anche obbligato per (altre) esposizioni nei confronti della medesima Finanziatrice, deve considerarsi anche l'impatto di tale ulteriori performance nell'assessment relativo alle condizioni di *post-forbearance status*;
  - d) il ricorrere di accordi che prevedano un'estensione ai termini di rimborso in linea capitale del finanziamento dovrebbero confermare la classificazione a Forborne non-performing, salvo che risultino soddisfatte le condizioni previste dal Regolamento 680/2014 fermo restando come, in ogni caso, il trascorrere dell'anno di *cure period* non comporta automaticamente la variazione di classificazione dello status rimanendo necessarie sia l'esecuzione di pagamenti regolari, nei termini previsti, sia l'esecuzione di un opportuno assessment circa il non ricorrere di una "bassa probabilità" di rimborso nel prosieguo;
- relativamente all'identificazione di una posizione quale *performing forborne*:
- i) sia che tale classificazione derivi dall'uscita dallo status non-performing che dalla concessione di una *forbearance measure* che non comporta quest'ultima classificazione della posizione interessata, quest'ultima dovrà essere identificata *forborne* fino al momento in cui non si concretizzi una discontinuità così come prevista nel paragrafo 256<sup>88</sup> del citato Annex V;

---

<sup>86</sup> Si ricorda la differente natura, e finalità, della classificazione Performing / Non-Performing Exposure e Forborne/ Forborne Non-Performing.

<sup>87</sup> Come definito del paragrafo n. 256, lettera b), dell'Annex V.

<sup>88</sup> "l'esposizione oggetto di misure di tolleranza è considerata in bonis, anche quando è stata tolta dalla categoria delle esposizioni deteriorate dopo che da un'analisi della situazione finanziaria del debitore è emerso che il suo debito non soddisfaceva più le condizioni per essere considerato deteriorato;

(b) è trascorso un periodo minimo di due anni dalla data alla quale l'esposizione oggetto di misure di tolleranza è stata considerata in bonis («periodo di prova»);

(c) sono stati fatti pagamenti regolari di più di un importo aggregato insignificante di capitale o interessi durante almeno la metà del periodo di prova;

- ii) le policy adottate dalle Istituzioni Creditizie devono specificare gli elementi / condizioni / verifiche idonee a dissipare ogni riserva circa la presenza di difficoltà finanziarie in capo al Cliente. Dovrebbe essere previsto che quest'ultimo abbia provveduto, attraverso pagamenti regolari<sup>89</sup>, al versamento di un complessivo importo pari a quello, per capitale ed interessi, scaduto al momento di concessione della misura di tolleranza o, quantomeno, dimostrare la propria capacità ad essere conforme alle condizioni di *post-forbearance* (supra);
- iii) in linea con quanto previsto dal par. 260 dell'Annex V, la concessione di una nuova misura di forbearance ad una posizione classificata performing forborne, derivante dalla riclassificazione da uno status di non-performing forborne, comporta la classificazione delle relative transazioni nella categoria non-performing così come al ricorrere di un past-due superiore a 30 giorni;
- alcuni chiarimenti vengono espressi in materia di coerente applicazione della definizione di non-performing:
  - a) viene richiesta l'adozione di adeguate strategie e procedure, in linea con quanto già stabilito dall'EBA nelle sue Guideline sulla definizione di Default (cit.), al fine di favorire un'applicazione armonizzata in tutte le rispettive controllate e filiali in quanto, ciò facendo, se ne assicura la coerenza sia a livello di soggetto che di gruppo;
  - b) le Policy che le istituzioni creditizie sono richieste di adottare devono assicurare un omogeneo trattamento dei clienti "individuali" così come dei gruppi di clienti "collegati", nei termini espressamente richiamati del Regolamento n. 575/2013, così come delle EBA Guideline sui clienti collegati e il par. 61 delle EBA Guideline sulla definizione di Default – si osservi come l'Autorità ricerchi, anche attraverso precisi richiami nel contesto del Documento, di assicurare il massimo coordinamento applicativo ed interpretativo tra le varie numerose e complesse Disposizioni, ormai, contenute nella Regolamentazione di secondo livello provvedendo a continui e puntuali riferimenti e richiami rendendo, indubbiamente, più agevole la complessa applicazione, che complessivamente ne deriva -;
  - c) alle Istituzioni Creditizie viene richiesto che le previste policy in materia assicurino una coerente valutazione delle relazioni riconducibili ad un medesimo gruppo di clienti; in particolare proprio ad evitare il ricorrere di un "contagio" nell'eseguire il previsto assessment quanto all'attribuzione, o meno, dello status di non-performing vi provvedano in una prospettiva di gruppo – salvo che la

---

(d) nessuna delle esposizioni verso il debitore è scaduta da più di 30 giorni alla fine del periodo di prova".  
<sup>89</sup> L'espressione "by means of regular payments" lascia intendere come non sia, a ciò, riconducibile un versamento spot in unica soluzione in quanto non in grado di dimostrare una continuità reddituale che, sola, appare in grado di attestare una ritrovata stabilità, o comunque normalità, finanziaria.



situazione non sia determinata da specifiche controversie, vertenze non connesse / estranee alla, ovvero influenzabili la, solvibilità della specifica controparte -;

- d) in applicazione di quanto previsto dai paragrafi 109(c) e 113 delle Guideline EBA sull'applicazione della definizione di default, deve essere tenuto un registro dei criteri di classificazione “aggiornato di tutte le versioni attuali e precedenti della definizione di default, a decorrere come minimo dalla data di applicazione dei presenti orientamenti”<sup>90</sup>.

### Impairment measurement and write-offs

Il relativo capitolo (8) è distinto nei seguenti paragrafi: Individual estimation of loss allowances, Estimating future cash flows, Loss allowances for financial guarantee contracts and loan commitments given, NPE write-offs, NPE impairment and write-off, Impairment and write-off procedures e contiene gli elementi chiave per le *governance* ed *operations* della determinazione dell'impairment per gli NPE nonché dei *write-offs*.

Con riferimento alla determinazione del fondo a copertura delle perdite relative alle posizioni NPE e FBE viene espressamente richiamata l'applicazione delle Guideline “in materia di pratiche di gestione del rischio di credito e di rilevazione contabile delle perdite attese su crediti degli enti creditizi”<sup>91</sup> quanto alla “riduzione del valore” (*impairment*).

Avuto riferimento alla *Individual estimation of loss allowances* viene richiesto di includere, nelle policy da adottare, i criteri per l'identificazione delle esposizioni per le quali deve darsi seguito, che tengano conto quantomeno: a) la rilevanza individuale dell'esposizione, da sottoporre ad assessment su base individuale – definendosi soglie per detta identificazione (su basi assolute e relative) che considerino tra altri fattori il possibile impatto dell'esposizione sul *financial statement* ed il livello di concentrazione sia individuale che di settore -; b) le caratteristiche del credito e la disponibilità di dati storici

---

<sup>90</sup> Che contenga almeno le seguenti informazioni: “(a) l'ambito di applicazione della definizione di default, se vi è più di una definizione di default utilizzata all'interno dell'istituto, della sua impresa madre o una delle sue filiazioni; (b) l'organismo che approva la definizione o le definizioni di default e la data di approvazione di ciascuna di queste definizioni; (c) la data di attuazione di ogni singola definizione di default; (d) una breve descrizione di tutti i cambiamenti effettuati nell'ultima versione; (e) nel caso di entiche hanno il permesso di utilizzare il metodo IRB, il cambiamento di categoria assegnato, la data di presentazione alle autorità competenti e, se del caso, la data di approvazione da parte di dette autorità competenti”.

A tale proposito nel rammentare (supra) come la data di applicazione delle Guideline, come indicato nel Documento di Consultazione, sia il 1° gennaio 2019, si sottolinea che gli *Orientamenti sull'applicazione della definizione di default ai sensi dell'articolo 178 del regolamento (UE) n. 575/2013* (EBA/GL/2016/07, 18 gennaio 2017), prevedano l'applicazione dal 1° gennaio 2021. Ad evitare un disallineamento normativo appaiono soccorrere, quanto a questi ultimi, da un lato il paragrafo 10 che prevede che “le autorità competenti potranno, a propria discrezione, accelerare la tempistica della transizione” e, dall'altro, a pag. 3 del relativo Final Report si precisa “The guidelines will apply from 1 January 2021, but the EBA encourages institutions to implement the changes prior to this date in order to build the necessary time series”.

<sup>91</sup> EBA/GL/2017/06 del 20 settembre 2017, definite nel testo domestico “Orientamenti”.

– viene fatto anche riferimento all’ipotesi di esposizioni che non presentino comuni caratteristiche di credito raffrontabili o non siano disponibili dati storicizzati che consentano una valutazione su base collettiva.

In materia di valutazione del cash flow atteso viene indicato, in sede di valutazione del fondo a copertura delle perdite, che sia tenuto conto della differenza tra esso – rettificato del relativo tasso - e l’esposizione complessiva lorda della posizione. Con riferimento alle posizioni NPE, nel richiamare come il relativo cash flow derivi da una proattività attività di workout ovvero dal realizzo del collateral, ove presente e nei termini previsti dalla strategia adottata dalle singole Istituzioni Creditizie, dovrebbero essere tenuto in conto anche le ipotesi derivanti dai veri scenari probabilistici<sup>92</sup>. È indicato di seguire due distinti approcci:

- a) nello scenario di *going concern* il cash flow operativo del debitore, ovvero del garante, si mantiene e può essere utilizzato all’adempimento delle obbligazioni nei confronti di tutti i creditori ed il relativo collaterale può essere utilizzato a condizione che non lo influenzi (negativamente). Le condizioni poste per utilizzare tale metodo sono che sia effettivo e valutabile in termini affidabili nonchè siano presenti limitate collateralizzazioni a presidio dell’esposizione;
- b) nello scenario *gone concern* il collaterale è stato escusso ed il cash flow operativo è cessato. Tale metodo può essere utilizzato se: i) l’esposizione presenta un past due di lungo periodo – una concessione viene valutata in termini di gone concern nell’ipotesi di ritardi superiori ai 18 mesi -, ii) siano stimati bassi o negativi i futuri cash flow operativi del cliente, iii) l’esposizione sia adeguatamente garantito ed il relativo collaterale sia essenziale per la generazione del cash flow, iv) l’utilizzo dello scenario *going concern* impatterebbe concretamente e negativamente sul controvalore del credito recuperabile; v) ricordando come sussista un significativo grado di incertezza nella valutazione del futuro cash flow, viene richiesto ai soggetti vigilati di considerare quale incremento di tale incertezza un EBITDA (*earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation*), per i due anni precedenti, negativo o qualora il business plan dell’anno precedente sia risultato non corretto, iv) non risultino disponibili sufficienti informazioni per eseguire un’analisi con il metodo *going concern*.

---

<sup>92</sup> Viene richiamato, nel Documento, l’IFRS 9.5.5.17-18 – vedasi, a tale proposito, il Regolamento (UE) 2016/2067, del 22 novembre 2016 “che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l’International Financial Reporting Standard 9” -. Con riferimento ai possibili scenari è disposto “In sede di valutazione delle perdite attese su crediti l’entità non deve necessariamente individuare ogni possibile scenario. Tuttavia, essa tiene conto del rischio o della probabilità che si verifichi una perdita su crediti riflettendo la possibilità che la perdita su credito si verifichi o meno, anche se la possibilità di tale perdita è molto bassa”.

Con riferimento alla valutazione del cash flow operativo, in uno scenario going concern viene chiarito:

- deve procedersi ad una accurata analisi della situazione finanziaria del cliente, cash flow disponibile, indicatori finanziari, business plan, previsioni per determinare il cash flow più realisticamente incassabile, considerandosi inoltre gli scenari avversi alle proiezioni del cash flow;
- relativamente al futuro cash flow operativo devono considerarsi anche i seguenti aspetti: a) la stima deve fondarsi su un'informazioni aggiornate ed affidabili sul cash flow e sul business plan del cliente o del garante, b) la valutazione deve avere, quale punto di partenza, il *financial statement* del cliente ovvero, in caso di un tasso di crescita che tenga conto anche del relativo economico, un solido ed implementabile business plan di ristrutturazione considerandosi le variazioni che derivino sulla struttura di business, c) con riferimento alle garanzie finanziarie eventuali recuperi da esse derivabili potranno essere valutabili solamente ove supportati da informazioni affidabili quanto al merito creditizio del garante ed alla giuridica efficacia della garanzia stessa, d) appropriati ed attendibili aggiustamenti possono essere applicati qualora, nel corso del precedente anno, non si sia raggiunto un livello sostenibile di cash flow in ragione delle scelte / criteri contabili applicate, e) nell'ipotesi in cui la recuperabilità del credito si fondi sul realizzo dei beni oggetto di collateralizzazione ovvero altri di pertinenza del debitore, il "selling price" rifletterà il cash flow come stimato derivante dalla vendita degli asset dedotti i relativi costi di realizzo.

Con riferimento alle esposizioni "non significative" possono essere utilizzati metodi semplificati che dovranno trovare corrispondenza, quanto alla loro applicabilità, nelle policy aziendali; il documento riporta due metodi indicandone i termini: a) "Estimation of future recurrent cash flows to be generated by the borrower by means of applying multiples to adjusted EBITDA" e b) "Estimation by discounted cash flow method".

Nell'indicare l'esecuzione di un'accurata analisi del cash-flow, viene fatto riferimento a proiezioni *multi-period* cui ricorrere nel caso di esposizioni riconducibili a talune fattispecie interessanti i settori / operatività<sup>93</sup> Navale, Aeronautico, immobiliare commerciale, project finance, immobiliare residenziale.

---

<sup>93</sup> "Shipping and aircraft with long-term charter and/or collateral to be sold after the end of the cash-flow projection period;

b) commercial real estate with rental income or where real estate is forecasted to be sold after the end of the cash-flow projection period;

c) project finance where generated income is pledged and/or collateral is forecasted to be sold;

d) real estate where residential or commercial property is forecasted to be sold;

e) income-producing business where the service of loans is based on the sale of one or more commercial properties".

Sempre riferimento alla valutazione del cash flow operativo, in uno scenario gone concern viene chiarito, richiamando l'IFRS9 B5.5.55, come il controvalore realizzabile corrisponda al Present Value del futuro cash-flow stimato che risulterebbe dalla vendita del collaterale, dedotti i relativi costi di realizzo.

Sono considerate anche le *loss allowance* connesse a contratti di garanzia finanziaria e *loan commitment* richiamandosi espressamente, quanto al relativo impairment, l'applicazione dello IFRS 9.2.1 (e) e (g) nonché del 9 B2.5(a) sottolineando, tra le altre, come debba farsi riferimento ad una solida storicità di dati ed adeguate procedure di back-testing volte a dimostrare [o meno] l'aderenza delle precedenti valutazioni con le effettive perdite su crediti.

Relativamente ai write-off su NPE l'irrecuperabilità dovrebbe trovare rilevazione nel relativo periodo di pertinenza attraverso *loss allowance* o *write-off* sottolineando, inoltre, come ove non vi siano ragionevoli aspettative di recupero del *contractual cash-flow* dovrebbe provvedersi ad un parziale write-off della relativa esposizione. Si può procedere, inoltre, al write-off prima della completa conclusione delle azioni legali di recupero promosse nei confronti del cliente; viceversa non può darvi corso in caso di rinuncia al loro avvio ovvero di coltivarle, in quanto detto comportamento viene assimilato alla liberazione del debitore dalla relativa obbligazione.

Viene previsto sia tenuta la registrazione, per ciascun portafoglio, dei write-off perfezionati che abbiano interessato le NPE.

In materia di *impairment e write-off* relativi alle esposizioni NPE viene previsto che le policy da adottare contengano anche chiari indirizzi sulla tempistica della relativa esecuzione avendo cura di definire, per la parte di esposizioni assistite da collaterale, un livello minimo di impairment.

Nello stimare la recuperabilità di crediti NPE così come nel determinare la strategia interna di write-off, dovrebbe essere posta particolare attenzione agli elementi, di seguito riportati, che costituiscono un maggiore livello di irrecoverabilità: a) nell'ipotesi di esposizioni che presentino arretrati prolungati devono definirsi adeguate soglie per i differenti portafogli nonché procedere ad un assessment sulla recuperabilità di NPE che presentino arretrati di lunga durata a seguito del quale, ove risulti integralmente o parzialmente non recuperabile si deve procedere ad un corrispondente write-off, b) per le esposizioni interessate da una procedura di insolvenza<sup>94</sup>, in presenza di una scarsa collateralizzazione, attesa la rilevanza delle relative spese che sovente assorbono larga parte degli incassi ne deriva una previsione di recuperabilità molta bassa, c) un parziale

---

<sup>94</sup> Espressione che appare intendersi ricomprendere sia quelle "fallimentari" che quelle previste, domesticamente, per la composizione delle crisi di persone fisiche ed imprenditori non assoggettabili a fallimento / concordato preventivo.

write-off è giustificabile in presenza di elementi che ragionevolmente facciano ritenere che il cliente non sia in grado di rimborsare integralmente il finanziamento.

Chiarimenti sono forniti anche con riferimento alle procedure per l'*impairment* ed il *write-off*: viene richiesto alle istituzioni creditizie di aderire a *sound policies* ed adottare procedure e controlli<sup>95</sup> per valutare e misurare le perdite su crediti ed i write-off relativamente a NPE in linea con quanto previsto dalle Guideline EBA “in materia di pratiche di gestione del rischio di credito e di rilevazione contabile delle perdite attese su crediti”, provvedendo anche ad eseguire un test sulle stime eseguite a fronte delle perdite effettivamente realizzate. Le policy dovrebbero comprendere anche gli indicatori utilizzati nell'assessment delle aspettative di recupero ed informazioni dettagliate su quelle esposizioni, già oggetto di write-off, per le quali siano state avviate azioni di recupero forzoso.

### **Collateral valuation for immovable and movable property**

Un capitolo (n. 9) è dedicato alla valutazione dei collateral, ad ulteriore riaffermazione della rilevanza che essi assumono nella gestione, anche prospettica, dell'attività di work-out, sia sotto l'aspetto del recupero che, in particolare, in un'ottica proattiva di ristrutturazione del debito e rivalutazione degli asset.

Viene riaffermata la necessità di vedere assicurato dal Cliente un periodico flusso informativo provvedendo, nel contempo, all'aggiornamento del valore dei beni per valutare la qualità del credito vantato in uno con l'adeguatezza del relativo collaterale. L'Autorità sottolinea come l'assunzione di periodiche informazioni Finanziarie dal Cliente risulti, non da ultimo, utile per l'istituzione creditizia per riconoscere eventuali segnali di *early warning* evidenzianti un decadimento del livello del credito, con effetti anche sul rispettivo accantonamento. Viene richiesta l'adozione di policy e procedure che fissino prospettive chiare con riferimento alla valutazione dei collateral, che assistono le posizioni NPE, sia mobili che immobili intesi quali Real Estate commerciale e/o residenziale, terreni, navi etc.; viene altresì chiarito che tutte le proprietà sono considerabili eligibili anche ove non soddisfino i requisiti previsti dagli artt. 208 “Requisiti per le garanzie immobiliari” e 210 “Requisiti per altre garanzie reali su beni materiali” del Regolamento (EU) 575/2013.

In materia di politiche e procedure – che devono risultare puntualmente allineate con il RAF (Risk Appetite Framework) - viene indicato che debbano essere formalizzate per iscritto, approvate dal management, risultanti conformi con le disposizioni contenute delle Guidelines stesse in materia di valutazione dei collateral, nonché definiscano gli Owner aventi la responsabilità della loro revisione e che assicurino come eventuali sostanziali variazioni, siano sottoposte al competente Organo aziendale per

---

<sup>95</sup> L'Autorità indica come le metodologiche e le varie attività pertinenti le attività in parola devono essere oggetto di adeguata verifica e monitoraggio da parte della funzione interna di audit – richiamando le proprie Guideline in materia di Governance Interna -.

l'approvazione ferma, in ogni caso, l'esecuzione di una revisione su base annuale assicurando la predisposizione, ed esecuzione, di appositi piani di soluzione per i gap che fossero riscontrati.

Relativamente all'attività di monitoraggio e controllo, da effettuarsi da strutture interne ovvero esterne, vengono indicati alcuni principi generali da considerare in sede di esecuzione del processo di *quality assurance*:

- a) la struttura di controllo del rischio che svolge detto processo deve essere indipendente rispetto a quelle di concessione del credito, sua stipula e suo monitoraggio, b) nel suo contesto rientra, inoltre, l'obbligo di valutare nel continuum il processo di selezione dei periti esterni;
- b) il processo di selezione dei periti indipendenti, chiamati a predisporre le valutazioni dei beni, deve, quale elemento del complesso processo di *quality assurance*, essere oggetto di assessment ad intervalli regolari;
- c) lo stesso dicasi per gli stessi format, costituenti la base per la redazione delle perizie sia interne che esterne, devono essere comparate con quelle utilizzate nel rispettivo mercato – pur in assenza di precisazione da parte delle Guidelines, è legittimo ritenere che debba riferirsi alla best practice ed, in ogni caso, debbano essere presi in considerazione gli elementi costituenti un upgrading tutelante e cautelativo anche, in ipotesi eventuale, di pratiche volte ad agevolare l'operatività a discapito della prudenza nell'erogazione del credito -;
- d) un'attività di back-testing, avente ad oggetto le valutazioni sia interne che esterne dei collaterali, deve essere eseguita ad intervalli regolari;
- e) con riferimento al processo di *quality assurance* è richiesto sia basato su un'appropriata dimensione del campione;
- f) all'Internal Audit è richiesto provveda<sup>96</sup> ad una regolare, nel continuum, revisione quanto alla coerenza e qualità delle policy e procedure di valutazione dei collaterali, nonché all'indipendenza del processo di selezione dei valutatori ed all'appropriatezza delle perizie dagli stessi predisposte – sia che si tratti di personale interno<sup>97</sup> che professionisti -. Relativamente agli immobili costituiti in collaterale viene richiesto di applicare criteri di diversificazione nell'attribuire le relative

---

<sup>96</sup> In termini e con modalità da prevedersi, nel dettaglio, nel Piano di Auditing che annualmente deve essere predisposto da detta Funzione di Controllo e presentato, per la sua approvazione, all'Organo con competenza di Indirizzo Strategico del relativo Intermediario – precisazione che, come noto, assume particolare rilievo nell'ipotesi di adozione, da parte della rispettiva società, del Sistema Dualistico -.

<sup>97</sup> Si rammenti come, anche in questo caso al pari di altri istituti / funzioni / attività oggetto di regolamentazione da parte delle Autorità di Supervisione, il requisito dell'indipendenza va assicurato anche con riferimento al personale interno.

perizie, in particolare anche attraverso una discontinuità nel rapporto bene / perito, special modo in occasione di valutazioni tra loro sequenziali<sup>98</sup>.

Particolare attenzione è posta ai criteri utilizzabili per la valutazione dei collaterali costituiti da beni immobili, siano essi residenziali come commerciali, atteso come sia ammessa anche la possibilità di ricorrere ad una forma di indicizzazione fondata su criteri esterni, indipendenti e non determinati dall'intermediario stesso. Viene richiesto, altresì ed in linea con quanto previsto dal Regolamento n. 575/2013, all'art. 208(3), il monitoraggio del valore degli immobili a garanzia (almeno annualmente per quelli non residenziali e su base triennale per quelli residenziali, salvo il “*caso in cui le condizioni di mercato siano soggette a variazioni significative*” e ferme le ipotesi di procedere alla revisione della valutazione al ricorrere di taluni previste circostanze – 208 (3) b -). Deve essere definita ed applicata una policy che identifichi e regolamenti: a) la tipologia di collaterali per i quali sia proceda ad una valutazione specifica del relativo valore, da eseguirsi singolarmente anche in sede di rivalutazione, b) la tipologia di collaterali per la cui valutazione si possa far ricorso all'indicizzazione – ferma l'applicazione, in ogni caso, delle previsioni di cui sopra –, nonché complessivamente consideri la natura dei collaterali (beni immobili ad uso commerciale ovvero residenziale, terreni – anche qui, appare legittimo intendersi, una differenziazione tra destinazione agricola, industriale, residenziale apparirebbe non irrilevante -), il valore delle obbligazioni garantite e lo status della relativa operazione / posizione (bonis, non performing, etc.).

In caso si proceda con una valutazione ad hoc, specifica per un determinato bene - *property specific appraisal* – si deve ricorrere ad un esperto valutatore senza l'utilizzo indicizzati od altri sistemi processi automatici. Nel precisare come le perizie risultanti dall'utilizzo di questi ultimi devono essere indicate espressamente come tali, viene ulteriormente precisato che non possono costituire forme di *revaluation* ovvero di *individual property valuation*.

Gli indici utilizzati, nei termini previsti da adeguate policy interne, possono essere sia “interni” che “esterni” nei termini in cui e fintantoché siano: a) oggetto di regolare revisione [a cadenze predeterminate ovvero al ricorrere di eventi di criticità che lo consiglino], come risultante dalla relativa derivante documentazione<sup>99</sup> - la relativa ciclicità, in uno con i relativi termini / modalità / owner / etc. (governance) ( dovranno trovare definizione in una policy oggetto di approvazione da parte del management body -, b) sufficientemente granulari e la metodologia prevista risulti adeguata a ciascuna rispettiva classe di asset – da ciò deducendosi come, anche proprio in applicazione del

---

<sup>98</sup> Così facendo, non da ultimo, si ottiene una sorta di verifica delle precedenti risultanze non influenzata dalle precedenti risultanze in un'ottica di affinamento dell'accuratezza della determinazione degli elementi che concorrono a determinare il merito creditizio del singolo Cliente così come, nei termini e tempi previsti dalla specifica regolamentazione, l'identificazione del più appropriato accantonamento a fini patrimoniali.

<sup>99</sup> Il testo, a tale proposito, precisa come la stessa sia “*readily available*” evidenziandosi come la formalizzazione non sia un mero atto formale bensì, al pari di quanto già visto per altri aspetti, elemento di dimostrazione del corretto adempimento di una prescrizione Regolamentare.

principio di proporzionalità deve essere assicurata, in sede di applicazione operativa, una puntuale adeguatezza e rispondenza agli specifici asset così come inseriti nell'ambito di una classe piuttosto che una diversa -, c) basati su evidenze / dati empirici, riconducibili ad un sufficiente numero di effettive operazioni relative ad un adeguato periodo di tempo – inciso interpretativo, quest'ultimo, che appare legittimo alla luce dei fattori che intervengono a determinare il risultato finale condizionato, non da ultimo, dalla status in cui versa la rispettiva posizione esaminata<sup>100</sup> -.

Alcune indicazioni sono previste relativamente ai Valutatori (Periti), siano essi interni come esterni fermo come, in ogni caso, deve ricorrere il requisito dell'indipendenza, qualificazione professionale e esperienza nel provvedere alla valutazione – anche in questo caso viene fatto riferimento all'art. 208(3) del Regolamento n. 575/2013, nonché al successivo art. 229 “Principi di valutazione per altre garanzie reali ammissibili nel quadro del metodo IRB” -.

Tali soggetti – le cui performance devono essere *on-going basis* oggetto di valutazione - sono inseriti in un Albo tenuto dall'Intermediario secondo i seguenti criteri:

- per gli esperti esterni all'intermediario, va verificata sia la presenza di un'appropriata polizza assicurativa per i rischi professionali che, su base annuale, la relativa adeguatezza. Il Documento fa riferimento ai limiti di valore ma potrebbe risultare opportuno, anche, considerare i vari termini della polizza assicurativa sia quanto alle ipotesi che determinano il ricorrere di un sinistro indennizzabile che alle varie clausole (franchigia, termini e modalità di dimostrazione del danno, elementi costituenti concorso in capo al terzo soggetto che comportino il mancato riconoscimento di un indennizzo come pure una riduzione del suo controvalore) – quanto precede oltre che, non da ultimo, poter avere contezza del complessivo rischio cui il professionista, tempo per tempo, risulta esposto -;
- la materia del conflitto di interessi viene regolata prevedendosi come, per i periti sia interni che esterni ed includendosi i parenti di primo grado, siano rispettati i seguenti requisiti<sup>101</sup>: a) non siano coinvolti nel processo del credito così come in quello decisionale e di suo perfezionamento, b) la capacità di credito del borrower non costituisca elemento di riferimento per la valutazione né la influisca in alcun modo, c) non ricorra alcun reale o potenziale (sia presente che prospettico) conflitto

<sup>100</sup> Più ci si allontana dal *Bonis* e ci si avvicina alle *Sofferenze* e più verrebbe ad assumere rilevanza l'impatto riconducibile alla realizzabilità del collaterale in sede, non già di trattativa commerciale fisiologica, bensì di realizzo coattivo attraverso le procedure esecutive giudiziali.

<sup>101</sup> Da intendersi verificati al momento dell'attribuzione dell'incarico e mantenuti, nel tempo, per tutta la sua durata. Come rilevabile in altre forme di governance di tale istituto (si pensi ai sindaci di società, a quegli amministratori la cui nomina sia subordinata al possesso di requisiti di professionalità e onorabilità, etc.), dovrà prevedersi l'obbligo, in capo al singolo soggetto, di informare tempestivamente l'intermediario in merito ad ogni intervenuta variazione, rispetto alla situazione così come inizialmente dichiarata. La comunicazione dovrebbe interessare ogni variazione lasciando, all'intermediario stesso, ogni valutazione nel merito per l'assunzione delle relative determinazioni.



di interessi relativamente al risultato della valutazione stessa<sup>102</sup>, d) non abbia alcun interesse nella proprietà oggetto di valutazione<sup>103</sup>, e) non sia collegato né all'acquirente né al venditore del collaterale – ipotesi imitata al finanziamento da concedersi per l'acquisto dell'immobile -, f) predisponga e consegni una perizia imparziale, chiara, trasparente ed oggettiva, g) non riceva alcuna commissione connessa al risultato della perizia – concetto da ritenersi esteso a tutte le parti coinvolte, direttamente e /o indirettamente, nell'operazione<sup>104</sup> -.

L'istituzione creditizia è chiamata ad assicurare che il “*qualified appraiser*”<sup>105</sup>: a) sia competente professionalmente ed in possesso del minimo livello di istruzione previsto dalla normativa applicabile per lo svolgimento dei compiti oggetto dell'incarico<sup>106</sup>, b) sia in possesso di appropriati<sup>107</sup> skill tecnico ed esperienza per lo svolgimento dell'incarico, c) è ben a conoscenza delle, ed in grado di dimostrare capacità nel conformarsi con le leggi, regolamenti standard di valutazione della proprietà immobiliare applicabili al perito stesso ed al relativo incarico, d) possieda la necessaria competenza e conoscenza dell'oggetto di valutazione, il rispettivo mercato e le finalità della valutazione medesima. Il relativo Albo, tenuto dall'intermediario (ante) deve coprire le varie tipologie di proprietà riconducibili e pertinenti la rispettiva attività di business e la “*location of lending*” che, qui, appare riconducibile principalmente al luogo sul quale il collaterale insiste attesa la non sempre univoca localizzazione tra borrower e collateral (anche con riferimento alle ipotesi di terzo garante reale).

In linea, ed applicazione, del principio di management della relazione creditizia *on-going basis* (infra) attenzione viene posta ad aspetti temporali, nel continuum, pertinenti la

---

<sup>102</sup> Si pensi all'ipotesi in cui il perito, ad altro titolo e rapporto, sia stato coinvolto nella progettazione dell'immobile in questione o di quello del quale il collaterale costituisce elemento (appartamento vs. condominio) ovvero, a sua volta, in quanto proprietario di porzione del medesimo fabbricato, abbia avanzato richiesta di finanziamento.

<sup>103</sup> Ipotesi che si differenzia dalla precedente riconducendosi, piuttosto, abbia qualche interessenza, anche indiretta, nell'acquirente / borrower (socio, consulente, parente di suo amministratore) ovvero sia comproprietario.

<sup>104</sup> Sia la stessa mandante che la venditrice, l'acquirente, l'eventuale società di leasing o terzo che interviene quale garante o, nel caso di ristrutturazione di crediti, i “pregressi creditori” che vedrebbero soddisfatte le obbligazioni vantate nei confronti del comune debitore.

<sup>105</sup> Definizione che, in uno con il contenuto stesso della previsione costituito dall'onere in capo all'istituzione creditizia di assicurare il ricorrere degli elementi / circostanze / condizioni previste, enfatizza la posizione proattiva che deve essere mantenuta nel corso del rapporto di incarico.

<sup>106</sup> Come si rileva il concetto di minimo è relativistico, e non proporzionale, rispetto alla normativa, tempo per tempo e luogo per luogo, applicabile ivi compreso l'eventuale obbligo di iscrizione ad Albi ovvero l'utilizzo, assunto formalmente, di utilizzo di criteri e principi regolarmente previsti di relativi Ordini / Associazioni / Autorità (caso, quest'ultimo, che si è verificato in occasione dell'AQR del 2014 nel corso del quale la BCE ha indicato, proprio in merito ai Periti chiamati a valutare gli asset immobiliari costituiti in collaterale di operazioni di finanziamento, richiesto che i Periti aderissero ad uno dei principali Standard Internazionali).

<sup>107</sup> Si osservi come, in questo ed an altri particolari casi, il Documento non utilizza il termine “*adequate*” quanto quello “*appropriate*”, a meglio significare la maggiore profondità (in senso restrittivo) applicativa del criterio proporzionale

valutazione dei collateralizzati la cui frequenza, quanto all'attività di revisione e monitoraggio, deve applicare procedure espressamente indicate nel Documento: a) viene richiamato quanto previsto dal Regolamento (UE) n. 575/2013 agli artt. 208(3) - supra - e 210(c) "Requisiti per altre garanzie reali su beni materiali", b) deve procedersi con una rivalutazione in caso di classificazione della relativa posizione non-performing e, successivamente, a cadenza annuale, fintantoché permane detta classificazione assicurando inoltre per i collateralizzati valutati mediante indicizzazione, che assistono le obbligazioni della posizione NPEs, vengano applicati i medesimi metodi, c) con riferimento ai collateralizzati oggetto di aggiornamento individuale nei precedenti 12 mesi – con applicazione dei principi e requisiti previsti nel capitolo in esame – può applicarsi l'indicizzazione fino alla revisione degli *impairment* relativi alle rispettive obbligazioni garantite, d) più frequenti valutazioni devono essere eseguite al ricorrere di negativi significativi mutamenti legati al rispettivo mercato e/o qualora si manifestino segnali che indichino una diminuzione del valore del singolo bene<sup>108</sup> - secondo criteri che devono essere definiti in adeguata policy assunta ed applicata dall'istituzione creditizia<sup>109</sup> -, e) sotto l'aspetto tecnologico le procedure gestionali devono essere in grado di evidenziare le valutazioni la cui "validità", nei termini dianzi richiamati, è scaduta, determinandosi la predisposizione di una revisione della valutazione.

Quanto alla metodologia di valutazione vengono considerati:

- a) quale approccio generale la definizione di specifici in ragione della tipologia dei vari collateralizzati che siano adeguati alle varie classi di asset, distinguendosi tra *immovable property* (richiamando a tale proposito l'art. 229 del Regolamento (UE) n. 575/2013) e *movable property* (richiamando qui l'art. 199(6) del medesimo Regolamento, nonché il successivo 210(c) in materia di verifica e revisione del ricorrere dell'enforceability della garanzia stessa fondata su un assessment legale per le ipotesi di default) chiarendo, quanto a quest'ultima tipologia come, in presenza di particolare volatilità del prezzo di mercato dovrà come la relativa valutazione essere sufficientemente conservativa. Con riferimento all'utilizzo degli Standard valutativi (vedasi ante), vengono espressamente richiamati, quali da includere in tale novero, gli *European Valuation Standards*

---

<sup>108</sup> Si pensi, tra le altre, a pregiudizi determinati da eventi imprevedibili ed esterni (incendi, danni per maltempo, terremoti), così come l'accertamento di condizioni in precedenza non note (presenza nel sottosuolo di elementi che obblighino lo svolgimento di una costosa bonifica) od accadimenti riconducibili all'altrui volontà (variazione del Piano Regolatore che viene a variare la prospettata qualificazione del terreno o che limita il relativo prospettato sviluppo).

<sup>109</sup> Detta policy, prosegue la previsione, deve prevedere un valore soglia per ciascuna tipologia di collaterale la cui determinazione si fonda su dati empiricamente osservati, dall'istituzione stessa, nell'ambito della esperienza gestionale dei crediti e che tenga in debito conto sia l'andamento del mercato che le *opinion of independent appraiser*. Quanto a queste ultime appare ricavabile, dal tenore della formulazione, come si sia da intendere, da un lato, gli elementi a corredo delle, e fondanti le, perizie acquisite nel tempo e, dall'altro, eventuali approfondimenti specificatamente richiesti a specialisti del settore anche, non da ultimo, in sede di processo di revisione delle politiche creditizie e di gestione del *risk appetite*.

EVS-2016 (*Blue Book*)<sup>110</sup> e gli *Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) standards*<sup>111</sup>;

- b) relativamente agli attesi futuri cash flow, nel richiamare quanto previsto dal relativo Capitolo (8) vengono considerati i due distinti scenari: (i) *going concern*, al ricorrere del quale cisi aspetta un flusso continuo in grado di contribuire a rimborsare l'obbligazione garantita e (ii) *gone concern* ove il cash flow cessa e si deve procedere con il realizzo della garanzia reale, venendo qui a doversi considerare anche i costi che ne derivano – sia che si tratti di trattativa commerciale (sconto derivante dalla “necessità” di vendere e costi commissionali / di perfezionamento) che per il tramite di procedure giudiziarie (i cui costi vivi, notoriamente, sono elevati anche in ragione della necessità di acquisire apposita perizia (a costi non certamente riconducibili a quelli definiti tra le Istituzioni Creditizie ed i propri Periti) nonché tenendosi conto delle falcidie di prezzo cui ci si espone in caso di aste deserte<sup>112</sup>) -. Nel richiamare l'applicazione dell'IFRS 9 per il calcolo del *capital risk* e per le finalità di controllo del rischio, viene sottolineato come il *price discount* può avvicinarsi a zero solamente in presenza di collaterali aventi una alta liquidità che, inoltre, non presentino significativi rischi collegati.

Nella valutazione del flusso derivante dalla liquidazione del collaterale devono essere utilizzare adeguate e realistiche assunzioni ponendo particolare attenzione a quanto previsto dall'IFRS 13 ed, in particolare, le attuali e prospettive condizioni di mercato, quanto previsto dalla normativa applicabile alla cessione / vendita / realizzo di beni gravati da ipoteca, non si utilizzino criteri più ottimistici di stima dell'andamento del relativo mercato rispetto a quelli prodotti dalle organizzazioni internazionali e, comunque, non tali da determinare una valutazione migliorativa del mercato al momento risultante. Quanto ai rispettivi *income* non è assumibile un loro incremento, nel tempo, salvo che ciò derivi da un esistente accordo in tal senso (si pensi l'adeguamento nel tempo, sua base predeterminata dell'importo ovvero in ragione di un indica “terzo” predefinito) fermo come, comunque, sia previsto un aggiustamento che rifletta le condizioni economiche attese – particolare attenzione viene posta al ricorrere di recessione che comporti un incremento degli immobili sfitti in grado, quindi, di spingere al ribasso i relativi canoni -;

---

<sup>110</sup> La cui ultima versione è stata rilasciata nel 2016 dall'Associazione TEGoVA “The European Group of Valuers' Associations”.

<sup>111</sup> “Edizione giugno 2017, in vigore dal 1° luglio 2017 - Red Book”, versione italiana rilasciata in data 15 agosto 2018.

<sup>112</sup> Pregiudizi parzialmente, per certi versi, mitigabili dall'introduzione anche nell'Ordinamento domestico della *Repossession* prevista e regolamentata, a vario titolo e forma, dal Testo Unico Bancario (Patto Marciano) e dal Codice di Procedura Civile (Assegnazione al Creditore).

- c) relativamente alle assunzioni in materia di costi di liquidazione e *market price discount*, viene richiesto che risultino fondate su evidenze empiricamente rilevate precisando come, qualora i relativi elementi non risultino disponibili – da legittimamente intendersi anche ove non sufficienti – il secondo dei due deve trovare fondamento, quantomeno, su elementi quali la liquidità, il trascorrere del tempo e la qualità / datazione della stima. In aggiunta, qualora si osservi un raffreddamento / stagnazione del relativo mercato e pochi beni risultino venduti così come siano considerati insufficienti i precedenti analizzati, troverà applicazione il valore più conservativo;
  - d) nel definire *holding strategy* come “*holding the asset at above market value assuming that the asset will be sold after the market recovers*”, viene precisato che essa non è applicabile con riferimento a *property collateral*;
  - e) se si utilizza il valore del collaterale per valutare la recuperabilità del credito deve essere adeguatamente documentato: i) le modalità di sua determinazione, indicando il ricorso a perizie, assunzioni valutative e modalità di calcolo e stime, ii) i fondamenti che supportano eventuali aggiustamenti del valore stimato, iii) la determinazione degli eventuali costi/oneri di vendita, iv) la competenza ed indipendenza del perito, v) il tempo previsto per il recupero del credito.
- Qualora venga utilizzato il prezzo di mercato rilevabile per determinare la parte di credito recuperabile, devono essere adeguatamente documentati l'importo, la fonte e la data di rilevazione di tale prezzo di mercato;
- f) viene richiesto adeguatamente sostenere documentalmente ed a richiesta della competente Autorità, le assunzioni cui l'ente sia ricorso nel determinare il credito recuperabile quanto ai dettagli sul valore di mercato del bene, la riduzione rispetto al prezzo di mercato, il controvalore dei costi legali e di vendita applicati, termini applicati per il periodo di liquidazione.

Tramite l'attività di back-testing viene richiesto di dimostrare che le assunzioni poste a base della valutazione sulla recuperabilità dei crediti siano ragionevoli e fondate su precedenti provvedendosi, in tale contesto, ad una valutazione storica, ultima stima prima della classificazione NPE, rispetto alla storicizzazione delle vendite per ricavo netto dal collaterale. Avuto riferimento, anche qui applicandosi il principio di proporzionalità, al livello del business ad al modello adottato dall'istituzione creditizia, deve differenziarsi tra tipologie di oggetto (abitazione mono familiare, appartamento, magazzino, petroliera, piattaforma di trivellazione, nave d'appoggio, etc.), il modello / approccio di stima. Metodologie di vendita (volontaria ovvero esecutiva) e territori di riferimento per la relativa esecuzione, provvedendosi ad utilizzare le rispettive risultanze per determinare

la residua valutazione – post un’eventuale<sup>113</sup> haircut – da attribuire al collaterale a fini di bilancio<sup>114</sup>.

Indicazioni sono previste in materia di IT Database relative alle transazioni e che consenta un adeguato assessment, il monitoraggio ed il controllo periodico del rischio, in grado di fare fronte [anche] alle richieste del competente management e degli organi / enti di controllo, nonché di mettere a disposizione report periodali nonché tempestivamente altra approfondita documentazione

Vengono indicati i requisiti cui il database, in particolare, dovrà conformarsi:

- a) ampiezza e profondità a copertura tutti i fattori rischio;
- b) accuratezza, integrità, affidabilità e tempestività dei relativi dati;
- c) coerenza – i dati devono fondarsi su comuni fonti di informazioni e definizioni uniformi per i concetti / fondamentali utilizzati per il controllo del rischio di credito;
- d) tracciabilità, in maniera di poter identificare la fonte / origine dell’informazione.

Il database, inoltre, dovrebbe contenere tutte le rilevanti informazioni le proprietà e gli altri collateralizzati costituiti a garanzia dei finanziamenti concessi dall’istituzione creditizia e le correlazioni tra i singoli collateralizzati e le rispettive operazioni garantite.

Con riferimento ai *foreclosed assets* (ante):

- viene richiesto di considerare (*strongly*) una loro classificazione quali *non-current assets* detenuti per la vendita ai sensi di quanto regolato dallo IFRS 5 comportando, tale trattamento, la loro tempestiva alienazione al ricorrere delle condizioni da esso previste;
- il Management è chiamato ad approvare uno specifico piano di vendita dell’asset in un breve arco temporale – indicativamente in un anno – applicandosi una politica di vendita proattiva;

---

<sup>113</sup> La previsione non riporta tale avverbio che, peraltro, nell’ipotesi di mercato in ripresa ben potrebbe, potenzialmente, anche trovare applicazione.

<sup>114</sup> La previsione dispone, inoltre, che ove non si ricorra all’approccio A-IRB possono essere utilizzati *secured LGDs* per determinare gli haircuts. In materia di LGD si rinvia, tra le altre, alle Guidelines “*on PD estimation, LGD estimation and the treatment of defaulted exposures*” rilasciato dall’Autorità Bancaria Europea (EBA/GL/2017/16) in data 20 novembre 2017, nonché alla seguente definizione di LGD Secured “*It is the LGD own estimate that would be applied by the institution to the hypothetical collateralised transaction or to the fully collateralised hypothetical transaction in case according to the regular practice followed the hypothetical collateralised transaction would be split between an unsecured and secured part*”, presente nell’Annex IV dell’EBA “*Final Draft Implementing Technical Standards on benchmarking portfolios, templates, definitions and IT-solutions under Article 78 of Directive 2013/36/EU (Capital Requirements Directive - CRD IV)*” - EBA /ITS/2015/01 del 2 marzo 2015 -.

- indicazioni sono fornite in materia di loro valutazione. In particolare, ove non definibile il *fair value*, gli aggiustamenti dovranno tenere conto dei due seguenti attori: a) le condizioni e l’allocazione del bene, b) volume o livello di attività del relativo mercato tenendosi conto dell’esperienza, in precedenza, maturata e le differenze tra il valore indicato nelle perizie e l’importo effettivamente incassato a conclusione del processo di realizzazione;
- nell’ipotesi di immobili ancora in costruzioni, relativamente ai quali la banca intenda procedere con la conclusione dell’opera, viene richiesto di dimostrare la meritevolezza di tale strategia e che il relativo costo non eccede il fair value dedotto dei costi per il completamento e la successiva vendita, considerando anche un congruo *illiquidity discount*;
- qualora venga superato il periodo medio, riferito ad asset della medesima tipologia, di detenzione del bene dovrà farsi luogo alla revisione del relativo illiquidity discount e coerentemente incrementato;
- quanto alla frequenza di valutazione e le procedure applicabili, viene espressamente fatto riferimento a quanto previsto per l’*immovable property* (sezioni 9.1 e 9.2).

Un Capitolo (10) è destinata valutazione, da parte degli Organi di Vigilanza, della Gestione di NPEs e NPLs fornendosi alcuni principi ed indicazioni<sup>115</sup>:

- le competenti Autorità (domestiche – CAs) a monitorare le istituzioni creditizie, che presentino un elevato livello di NPE, quanto allo sviluppo ed applicazione della [adeguata] strategia NPE in uno con le relative governance<sup>116</sup> e struttura operativa (da intendersi procedure e processi) come descritta ai Capitoli 4 e 5 delle Guidelines stesse. In tale contesto sono indicate, come da includervi ma non costituendo la definizione del relativo esaustivo perimetro, se detta Strategia NPE:
  - a) sia integrata nel complessivo framework strategico, adottato dall’istituzione creditizia, includendo sia il risk management che il sistema dei controlli;
  - b) si fondi su un attendibile self-assessment quanto alla competenza / capacità dell’istituzione stessa;

---

<sup>115</sup> Che risultano, non da ultimo, di ausilio per i soggetti vigilati ad ulteriore chiarimento e definizione dei contenuti e perimetro dei rispettivi obblighi ed oneri.

<sup>116</sup> Si osservi come, a differenza di poco prima, venga utilizzato il termine governance anziché management che viene ad ampliare il perimetro del controllo al più ampio e complesso contesto della “mera” attività di management.

- c) siano adeguatamente stati considerati l'ambiente operativo, le condizioni esterne all'istituzione (non solo di mercato quanto nel contesto ambientale più ampio in cui essa viene ad operare), la situazione patrimoniale<sup>117</sup>;
- d) non si limiti a considerare il breve termine bensì si estenda agli orizzonti temporali di medio e lungo termine;
- e) abbracci un lasso temporale realistico, in presenza anche di obiettivi di quantitativo di NPE e di *foreclosed asset* ambiziosi, supportati da un appropriato piano operativo.

Il rilevare, da parte della competente Autorità la carenza di uno o più di tali elementi, È da considerarsi quale seria deficienza nella Strategia NPE provvedendo, la CA stessa, a richiedere una sua tempestiva revisione. La formulazione della previsione non appare lasciare spazio a discrezionalità alcuna, in capo al destinatario, quanto al provvedervi nei termini indicati dalla CA stessa fornendole evidenza dell'avvenuta esecuzione. Qualora, viceversa, a fronte della rilevazione di talune deficienze, sia verificata la sostanziale ed ampia conformità delle citate previsioni, alle CA è attribuito il compito di assicurare che il relativo Vigilato predisponga e presenti un opportuno Action Plan per la loro risoluzione definendo, quindi, un efficace e puntuale sistema gestionale per gli NPE;

- anche in questo caso viene fatto riferimento, nell'esecuzione dell'attività di Sorveglianza da parte delle CAs, all'applicazione del principio di Proporzionalità<sup>118</sup> per conformare l'assessment con il modello previsto dallo SREP, che assicuri una sorveglianza basata sull'approccio *risk-based* e che tenga conto della rilevanza, dell'istituzione creditizia, sistemica (Ue) o domestica (Stato Membro).

Le CAs sono chiamate, con riferimento alle singole Istituzioni Creditizie, a testare:

- a) **piani operativi e assetti organizzativi:** i) la struttura [di processo, procedurale e funzionale] per identificare, valutare, gestire, monitorare e mitigare le NPE e le

---

<sup>117</sup> Non secondaria, come comprensibile, assume rilievo in tale contesto la capacità, presente e prospettica, di far fronte ad un eventuale incremento degli *impairment* in presenza di un deterioramento dell'economia nonché del mercato di riferimento per i vari collaterali.

<sup>118</sup> Limitatamente alle seguenti categorie previste ai nn. 3 e 4 del capitolo 2.1.1 "Classificazione degli enti" di cui alle Guidelines EBA/GL/2014/13 "sulle procedure e sulle metodologie comuni per il processo di revisione e valutazione prudenziale (SREP)":

- categoria 3 – enti piccoli e medi che non rientrano nella categoria 1 o 2, che operano a livello nazionale o svolgono operazioni transfrontaliere non significative, e che operano nell'ambito di un numero limitato di linee di business, offrendo prodotti creditizi prevalentemente a privati (retail) e a imprese (corporate), con un'offerta limitata di prodotti finanziari. Enti specializzati che presentano quote di mercato meno significative nelle proprie linee di business o sistemi di pagamento, o scambi finanziari;

- categoria 4 – tutti gli altri piccoli enti nazionali non complessi che non rientrano nelle categorie 1-3 (ad esempio, con un ambito limitato di attività e quote di mercato non significative nelle proprie linee di business).

FBE, incluso il tempestivo (preventivo) riconoscimento della prima tipologia risulti inadeguato, indicando il Documento come termini di riferimento siano la dimensione e la complessità degli NPE per criticità e problematiche; ii) non risultino, ovvero in prospettiva si ritenga non lo siano, dedicate adeguate risorse sia umane che tecnologiche così come sia assicurato un adeguato presidio da parte delle funzioni di controllo interno; iii) non risulti adeguatamente descritta la realizzazione operativa del processo di monitoraggio degli NPE, anche in questo caso incluso quello relativo agli indicatori di *early warning*;

- b) **strategia adottata per gli NPE**: se la combinazione delle varie opzioni previste per le diverse tipologie di portafoglio possa portare o meno, a loro avviso, a loro avviso ad una relativa effettiva ed efficiente riduzione;
- c) **capital plan**: se viene adeguatamente considerato l'impatto derivante dalla riduzione prevista degli NPE così come prevedere la disponibilità di adeguate risorse (capital buffer) considerandosi sia adeguati accantonamenti come write-off;
- d) **sistema di valutazione della performance del personale** (*sistema incentivante*): assenza, con riferimento all'incentivazione prevista per gli amministratori / senior management / personale ed organi di staff, di uno specifico rapporto quantitativo con gli obiettivi di riduzione degli NPE come previsti nella relativa Strategia aziendale.

Sottolineandosi l'estrema rilevanza che assume la capacità di identificare tempestivamente, legittimamente intendendosi nel coglierne in anticipo gli elementi caratterizzanti, così come la prevenzione dell'eventuale deterioramento della qualità del credito, viene richiesto alle CAs di valutare se il sistema di *early warning* trovi attuazione nelle procedure interne a presidio della gestione del credito – a tale proposito appare legittimo ritenere che debba riferirsi anche alla fase iniziale di erogazione del credito, nei confronti di un nuovo cliente<sup>119</sup> -.

È previsto che le CAs procedano con un assessment relativamente: a) assunzione ed applicazione di una *Forbearance Policy*<sup>120</sup>, in uno con il processo valutativo delle *forbearance measures* (misure di tolleranza) e monitoraggio delle loro efficienza ed efficacia, b) riconoscimento e classificazione delle posizioni quali NPE / FBE<sup>121</sup>, compresi i criteri di ingresso ed uscita dai relativi status, uniformemente a livello di

<sup>119</sup> Atteso come quella di erogazione di nuovo credito, così come di variazione di quella già in essere, sia da intendersi riconducibile all'attività di gestione e, di conseguenza, già oggetto del relativo monitoraggio.

<sup>120</sup> Si veda la descrizione, compreso il relativo contenuto, come prevista all'Annex 5 *Common NPL-related policies*, par. *Forbearance policy*, delle *Linee guida per le banche sui crediti deteriorati (NPL)* rilasciate dalla Banca Centrale Europea il 20 marzo 2017.

<sup>121</sup> Si rammenti come i due status possono coesistere, atteso come il presupposto del secondo è la "difficoltà finanziaria" che non comporta, di per sé, la qualificazione di NPE di una posizione fermo, comunque, come al ricorrere della concessione ad una posizione classificata NPL di una misura di tolleranza lo status FBE sia *Forborne non-performing*.



gruppo ed in applicazione di quanto previsto dall'Annex 5 del Regolamento (EU) 680/2014, c) adozione ed applicazione di policy e sistemi di misurazione degli accantonamenti (*impairments*) e delle svalutazioni (*write-off*) che ne consentano una loro tempestiva individuazione.

Eventuali concrete deviazioni rispetto al Piano Operativo devono essere oggetto di report alla competente CA(s) onde consentirle di valutare se le iniziative che l'istituzione creditizia intende adottare, quale opportuno rimedio, appaiano sufficienti ad eliminare il disallineamento verificatosi, ovvero richiederne di ulteriori ove non ritenga sufficiente quelli proposti.