

Marzo 2018

**La gestione degli NPLs e gli investimenti in immobili delle banche. Considerazioni a margine di un nuovo ‘Documento di consultazione’.**

*Francesco Capriglione*

1. Nel quadro degli interventi volti al ripristino di condizioni che consentano agli appartenenti al settore del credito un ampliamento dell’*agere* e più elevati livelli di profittabilità, l’Organo nazionale di vigilanza bancaria ha predisposto un *documento di consultazione* contenente disposizioni relative alla «Disciplina degli investimenti in immobili delle banche e degli immobili acquisiti per recupero crediti» (cfr. Banca d’Italia, provvedimento 16 marzo 2018).

Innovando la previgente regolazione della materia, improntata ad una rigorosa osservanza di criteri prudenziali, si assiste ad un’apertura normativa con la previsione della possibilità di superare gli attuali limiti agli investimenti in immobili ove il loro acquisto sia finalizzato al «recupero crediti». Più in particolare, l’obiettivo di evitare un eccessivo immobilizzo dell’attivo viene ridimensionato *«in linea con le best practices osservate sul mercato»*, prevedendo *«che la dismissione ... (degli immobili) ... avvenga in un arco di tempo ragionevole, tenuto conto dell’obiettivo di preservare il valore di realizzo»*.

A fronte di tale flessibilità operativa, è richiesta l’adozione di peculiari strategie di gestione e di un sistema di controlli interni da parte degli intermediari creditizi, sì da assicurare *«una visione di insieme dei rischi e la coerenza con il Risk Appetite Framework (RAF)»*. Ciò, previa proposizione di assetti organizzativi *«di maggior dettaglio rispetto alla disciplina generale»*, nonché fornendo puntuali indicazioni di principio in ordine all’introduzione di *«procedure aziendali ad hoc ... necessarie per massimizzare il recupero dei crediti, attraverso una gestione efficiente delle garanzie immobiliari che può comportare anche re-impossessamento del bene»*.

2. Nel perseguire l’obiettivo di evitare perdite patrimoniali alle banche, l’Organo di vigilanza guarda con favore l’attuazione di una gestione attiva degli immobili acquisiti da tali enti in esito alla escussione delle garanzie che assistono i crediti deteriorati. Si è in presenza, peraltro, di una interpretazione del principio della ‘sana e prudente gestione’ che fuoriesce dai tradizionali schemi con cui, a lungo, se ne sono identificati i contenuti.

Viene superata, infatti, la logica prudenziale sino ad oggi seguita, in base alla quale era consentita alle banche la proprietà di immobili per esclusivi scopi strumentali; donde l’ovvio effetto di affiancare all’esercizio dell’attività bancaria ‘compiti nuovi’ che

richiedono un *expertise* particolare e la capacità di fronteggiare rischi diversi da quelli ordinariamente gestiti dagli enti creditizi. Non a caso, la Banca d'Italia - nell'ipotizzare le modalità di svolgimento di tali compiti - fa riferimento alle *«più evolute prassi gestionali - adottate dagli intermediari meglio organizzati.... – orientate alla gestione attiva delle garanzie immobiliari e al miglior realizzo degli immobili eventualmente acquisiti successivamente a loro escussione»*.

A ben considerare, ancora una volta, si riscontra un orientamento normativo che ha riguardo in primo luogo alla grande dimensione bancaria, privilegiando sul piano delle concretezze tale tipologia strutturale. E' evidente, infatti, come la possibilità che i crediti deteriorati di un ente bancario - in vista dell'attivazione di strategie avanzate per la loro gestione (ancorate a parametri temporali ed a forme operative diverse da quelle previste in via generale per gli intermediari finanziari) - fuoriescano dal patrimonio di quest'ultimo trovi adeguata capacità esplicativa soprattutto in un contesto di gruppo. Ciò in quanto tale realtà si presta all'adozione di presidi organizzativi idonei ad assicurare un'efficace gestione dei rischi. Per converso, nelle banche di medio/piccole dimensioni, le cautele richieste dalla disciplina prudenziale di certo comportano costi elevati connessi alla predisposizione di strutture e risorse umane necessarie per un adeguato adempimento delle prescrizioni normative in osservazione; costi ai quali si aggiungono difficoltà di vario genere derivanti dal fatto che detti enti sono chiamati a svolgere funzioni differenti da quelle loro proprie, le quali - come si è detto in precedenza - richiedono specifiche professionalità.

E' ben vero che, nella parte finale del documento di consultazione in esame, è prevista la riferibilità a società immobiliari specializzate (c.d. REOCO), finalizzata ad un'efficiente attività di recupero dei crediti deteriorati; tuttavia tale indicazione non appare esaustiva delle modalità con cui le banche ed i gruppi bancari possono intervenire nella gestione degli NPLs. Al riguardo, sono prospettabili variegate iniziative per la risoluzione del problema in parola, volte a superare la mancanza di strumenti adeguati e la lentezza delle procedure che sono di ostacolo ad una celere eliminazione degli NPLs dai conti delle banche.

3. In attesa dell'approvazione della proposta di direttiva formulata dalla Commissione UE (cfr. COM [2018] 135 final 2018/0063, COD) - destinata ad incidere profondamente sulle tecniche di recupero dei crediti deteriorati introducendo «un regime comune relativo alle società di gestione» dei medesimi e, in particolare, disciplinando l'«accesso all'attività di acquisto del credito sul mercato secondario» - vanno fatte presenti alcune misure già sperimentate da alcuni appartenenti al settore. Ci si riferisce, in primo luogo, alla costituzione di fondi comuni d'investimento destinati alla gestione di *non performing loans*, formula operativa che si presta alla riduzione dell'elevato ammontare di crediti deteriorati. Tali fondi consentono ai debitori delle banche di estinguere le proprie posizioni a condizioni più favorevoli di quelle riscontrabili nelle operazioni di cartolarizzazione ovvero di cessione *pro soluto* (a società specializzate nel recupero crediti).

In particolare, denota peculiare importanza la tipologia degli Oicr *ad apporto* - applicabile anche ai crediti chirografari, oltre che a quelli ipotecari - nella quale è consentito agli enti creditizi, che cedono gli NPLs, di fruire di particolari garanzie. Tra queste rileva una corretta valutazione degli *asset* da parte di 'periti indipendenti', nonché la certezza di un'affidabile attività di dismissione, curata da un *servicer* (per solito un intermediario non bancario *ex art.* 106 TUB e, dunque, sottoposto a vigilanza) che deve conformare il proprio *agere* alle previsioni normative del 'regolamento' del Fondo. Sicchè, può dirsi che tali strumenti offrono la sicurezza procedimentale e le tutele previste dalla nominata proposta di direttiva della Commissione, nella quale, per l'appunto, *in subiecta materia* viene riconosciuto un significativo ruolo alle società di *servicing*, che dovranno «dotarsi di misure e procedure di controllo interne adeguate».

Sotto altro profilo, viene in considerazione la possibilità di avvalersi - per la gestione dei crediti effettuata in conformità alle indicazioni del documento di consultazione - di 'strutture comuni' operanti non solo all'interno dei gruppi bancari, ma anche al di fuori di questi ultimi. Si ha riguardo, nello specifico, alla Sicaf, figura riconducibile ad un OICR 'chiuso', la quale è strutturata in forma di società per azioni; veicolo di investimento che è disciplinato in via primaria, oltre che dal codice civile, dagli artt. 35 - *bis* e seguenti del TUF e, in via secondaria dal 'Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio' adottato dalla Banca d'Italia (cfr. Provvedimento del 19 gennaio 2015).

Tali società, qualora assumano la forma *riservata* e siano *eterogestite* (*i.e.* nel caso in cui designino una Sgr per la gestione dell'intero loro patrimonio), risultano particolarmente idonee allo svolgimento di una gestione attiva degli immobili acquisiti dalle banche, a seguito delle operazioni di recupero ipotizzate nel documento di consultazione; fermo restando la peculiarità del rendimento, riservato agli investitori, che viene realizzato anziché mediante la distribuzione di dividendi, sotto forma di rimborsi effettuati dalle Sicaf in sede di dismissione della partecipazione. Da qui la prospettiva di un'ottimale valorizzazione degli *asset* che, con il suo realizzo, aumenta le probabilità di riduzione delle perdite; obiettivo che, per le banche di piccole dimensioni (ad esempio le Bcc), indubbiamente potrà essere perseguito più facilmente grazie all'intervento di tali organismi.

4. Le considerazioni che precedono inducono a guardare con favore la recente iniziativa della Banca d'Italia volta a semplificare lo smobilizzo degli NPLs. Va da sé che, per tal via, nell'intento di rimediare ai 'guasti' causati da lunghi anni di crisi, si incide ulteriormente sulla previgente regolamentazione bancaria; si accelera il processo di modifiche disciplinari che, nei tempi recenti, hanno dato contenuto ad un *cambiamento*, di certo non ancora concluso.

Ne consegue che, nelle politiche di gestione del patrimonio immobiliare della banca da parte di terzi, dovrà essere garantito un equilibrio di lungo periodo tra la conduzione delle dismissioni e il mantenimento del *core business* degli intermediari (*i.e.* quello creditizio). In altri termini, la questione degli NPLs non deve indurre le

banche, specie quelle di piccole dimensioni, ad attuare un mutamento radicale delle loro strategie di ordinario funzionamento, causato dal timore di non riuscire a fronteggiare i costi dovuti a futuri crediti non esigibili.

E' compito degli intermediari bancari identificare i percorsi più convenienti per 'liberarsi' degli oneri che oggi appesantiscono le gestioni e sono d'impedimento ad un pronto ripristino di adeguati livelli di profittabilità. La capacità di effettuare opportune scelte tra le variegate forme operative offerte dal mercato deve ritenersi di fondamentale importanza ai fini di un positivo riscontro dell'odierna iniziativa dell'autorità di supervisione.