

## **DOCUMENTO PER LA CONSULTAZIONE**

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

*Il presente documento contiene modifiche alla Circolare n. 297 del 16 Maggio 2017 - “Rilevazione dei dati granulari sul credito: istruzioni per gli intermediari segnalanti”. In particolare, al fine di ottemperare alla Raccomandazione ESRB/2016/14 “on closing real estate data gaps” vengono introdotte tre variabili: il loan-to-value, il loan-to-income e la data di scadenza contrattuale del finanziamento. Viene inoltre previsto l’abbassamento della soglia di rilevazione da 75.000 a 30.000 euro, per esigenze di vigilanza macroprudenziale.*

*Le eventuali osservazioni devono essere trasmesse entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul sito internet della Banca d’Italia all’indirizzo di posta elettronica certificata [res@pec.bancaditalia.it](mailto:res@pec.bancaditalia.it); in alternativa, l’invio può avvenire tramite posta cartacea da indirizzare al Servizio Rilevazioni ed Elaborazioni Statistiche, Divisione Centrale dei Rischi, Via Nazionale 91, 00184 ROMA.*

*I commenti ricevuti durante la consultazione saranno pubblicati sul sito internet della Banca d’Italia. I partecipanti alla consultazione possono chiedere che, per esigenze di riservatezza, i propri commenti non siano pubblicati oppure che ciò avvenga in forma anonima. Una generica indicazione di confidenzialità presente nelle comunicazioni inviate per posta elettronica non sarà considerata una richiesta di non divulgare i commenti. I contributi ricevuti oltre il termine sopra indicato non saranno presi in considerazione.*

**Settembre 2023**

## 1. Premessa

Nel 2016 il Comitato europeo per il rischio sistemico (*European Systemic Risk Board*, ESRB) ha adottato la Raccomandazione ESRB/2016/14 “*on closing real estate data gaps*”<sup>1</sup> con cui ha invitato le autorità macroprudenziali dei Paesi dell’Unione Europea a predisporre alcuni indicatori per la sorveglianza dei rischi per la stabilità finanziaria relativi al mercato immobiliare residenziale e commerciale.

Tra gli indicatori utili ad ottemperare alla Raccomandazione vi sono il *loan-to-value* (LTV), che indica il rapporto tra il finanziamento concesso e il valore della garanzia reale immobiliare allocata, e il *loan-to-income* (LTI), che indica il rapporto tra il finanziamento concesso e il reddito del debitore.

Fino a oggi la Banca d’Italia ha fatto ricorso a fonti alternative per stimare tali indicatori. Tuttavia, con particolare riferimento al mercato immobiliare **residenziale** che coinvolge quasi esclusivamente le persone fisiche, tali informazioni non sempre sono disponibili secondo la necessaria tempestività e spesso sono difficilmente utilizzabili in raccordo con altre basi dati gestite dalla Banca d’Italia, in particolare la Centrale dei rischi. Tale situazione si presta al rischio (elevato) di *non compliance* a quanto previsto dalla Raccomandazione ESRB.

## 2. Proposta di modifica della Circolare n. 297/ 2017

La Circolare 297 del 16 maggio 2017 verrebbe quindi modificata prevedendo l’obbligo per le banche di trasmettere alla Banca d’Italia le variabili di classificazione *loan-to-value*, *loan-to-income*<sup>2</sup> e la *data di scadenza contrattuale del finanziamento*, nell’ambito della rilevazione analitica dei tassi attivi riguardanti le persone fisiche. In particolare, le banche saranno tenute a trasmettere gli indicatori riferiti al *loan-to-value* e al *loan-to-income* in luogo delle singole componenti utili al loro calcolo, quali il valore della garanzia e il reddito del cliente, al fine di disporre dell’indicatore finale che già incorpora il complesso delle valutazioni che l’ente segnalante dovrebbe effettuare al momento dell’erogazione del prestito.

Le tre variabili dovranno essere valorizzate al momento della concessione del finanziamento (“*at origination*”), esclusivamente sulle nuove erogazioni e non anche sugli *stock*, limitatamente ai contratti di finanziamento per l’acquisto di una abitazione.

Inoltre, la soglia di rilevazione scenderebbe da 75.000 a 30.000 euro, in connessione con le esigenze di analisi della vigilanza macroprudenziale e al fine di facilitare i controlli incrociati con i dati di fonte Centrale dei rischi.

Queste modifiche riguarderebbero le segnalazioni da trasmettere a far tempo dalla data contabile di giugno 2024.

Il documento di consultazione non è accompagnato da un’Analisi d’Impatto Regolamentare (AIR) in quanto – sulla base delle previsioni dell’art. 8, comma 3, del Provvedimento della Banca d’Italia del 9 luglio 2019 – le novità che verrebbero introdotte non comporteranno costi aggiuntivi significativi per gli intermediari segnalanti che, da interlocuzioni preliminari, sembrerebbero già disporre di tali informazioni.

L’aggiornamento entrerebbe in vigore a gennaio 2024.

\*\*\*

---

<sup>1</sup>La Raccomandazione è disponibile al link: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/?uri=CELEX%3A32019Y0813%2801%29>.

<sup>2</sup> Si è scelto di richiedere alle banche il *loan to income* e non il reddito in quanto quest’ultimo è un’informazione complessa da gestire in termini di qualità.

Il termine per la consultazione è fissato in 60 giorni.

## **Circolare n. 297**

### **CAPITOLO 2**

#### **SEZIONE 3**

##### **1. Operazioni oggetto di segnalazione**

Sono oggetto di rilevazione i finanziamenti per cassa concessi dalle filiali italiane delle banche partecipanti, a:

- i) soggetti diversi dalle controparti da segnalare ai fini della “*Rilevazione AnaCredit*”<sup>3</sup>;
- ii) cointestazioni in cui tutti i cointestatari rientrano nella categoria di soggetti descritti al punto precedente.

Le categorie di censimento sono le seguenti<sup>4</sup>:

- rischi autoliquidanti;
- rischi a scadenza;
- rischi a revoca.

Le banche segnalanti sono tenute a inviare le informazioni richieste per ciascun nominativo per il quale, alla fine del trimestre di riferimento, la somma dell'accordato o dell'utilizzato dei suddetti finanziamenti segnalata in Centrale dei rischi sia pari o superiore a **30.000** euro.

A nome dei soggetti individuati sulla base del suddetto criterio, vanno fornite le informazioni relative a tutti i finanziamenti in essere alla fine del trimestre di rilevazione (*operazioni in essere nel trimestre*).

Per i rischi a scadenza vanno altresì fornite le informazioni relative ai finanziamenti in euro accesi nel trimestre di riferimento (*nuove operazioni*), anche se estinti al momento della rilevazione.

Sono da considerare *nuove operazioni* i contratti di finanziamento stipulati durante il trimestre di riferimento della segnalazione o i contratti che costituiscono una rinegoziazione di condizioni precedentemente determinate. Non originano *nuove operazioni* le variazioni del tasso di interesse che, seppur registrate nel corso del trimestre di riferimento, sono effetto di automatismi predeterminati all'atto della stipula del contratto con clausole che, ad esempio, programmano un adeguamento automatico a un tasso di mercato, ovvero il passaggio da un tasso di interesse fisso a un tasso di interesse variabile (o viceversa).

##### **2. Variabili di classificazione**

I nominativi da segnalare vanno identificati tramite il codice assegnato agli stessi per la segnalazione in Centrale dei rischi<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Cfr. Paragrafo 3, Sezione 1, Capitolo 1. Si tratta di norma di persone fisiche e ditte individuali.

<sup>4</sup> Per la definizione delle singole categorie e dei concetti di accordato e utilizzato si fa rinvio alla Circolare n. 139 della Banca d'Italia “La Centrale dei rischi. Istruzioni per gli intermediari creditizi”.

<sup>5</sup> Cfr. Circolare n.139 della Banca d'Italia “La Centrale dei rischi. Istruzioni per gli intermediari creditizi”, capitolo I, sezione 2, par. 3.

Le operazioni oggetto di rilevazione sono articolate nelle categorie di censimento di cui al precedente paragrafo e sono ulteriormente classificate in funzione di una serie di qualificatori – le variabili di classificazione – di seguito elencati, volti a connotarne più dettagliatamente la natura e le caratteristiche.

Durata originaria del rapporto: va valorizzata solo per le nuove operazioni dei rischi a scadenza *ad esclusione dei contratti di finanziamento per acquisto abitazione*. Consente di ripartire le operazioni sulla base della durata fissata nell'originario contratto di affidamento, ovvero rideterminata per effetto di accordi successivamente intervenuti tra le parti.

Le durate previste sono:

- fino a 1 anno;
- da 1 anno a 5 anni;
- oltre 5 anni.

Data di scadenza contrattuale: *indica la data di cessazione del contratto di finanziamento; va valorizzata per le nuove operazioni dei rischi a scadenza limitatamente ai contratti di finanziamento per acquisto abitazione.*

Durata residua del rapporto: va valorizzata solo per i rischi a scadenza, limitatamente alle operazioni in essere alla fine del trimestre di riferimento. Indica il lasso di tempo intercorrente fra la data di rilevazione e il termine contrattuale di scadenza dell'operazione segnalata. Il valore da attribuire va determinato con riferimento alla scadenza dell'operazione di finanziamento, prescindendo dall'eventuale esistenza di piani di ammortamento.

Le durate previste sono:

- fino a 1 anno;
- da 1 anni a 5 anni;
- oltre 5 anni.

Le operazioni scadute vanno incluse tra quelle “fino a 1 anno”.

Durata originaria del tasso: va valorizzata per i rischi autoliquidanti e a scadenza. Identifica il periodo contrattualmente stabilito durante il quale il tasso di interesse non può cambiare. Nel caso di operazioni di sconto la variabile va intesa come lasso di tempo intercorrente fra la presentazione degli effetti e la loro scadenza (periodo di attualizzazione).

Le durate previste sono:

- tasso variabile o tasso di interesse determinato per un periodo fino a 1 anno;
- tasso di interesse determinato per un periodo oltre 1 anno e fino a 5 anni;
- tasso di interesse determinato per un periodo oltre 5 anni e fino a 10 anni;
- tasso di interesse determinato per un periodo oltre 10 anni.

Divisa: va valorizzata solo per le operazioni in essere e assume i valori “euro” e “altre valute”. Per le operazioni in valuta senza rischio di cambio a carico del cliente va indicato il valore “altre valute”.

Tipo attività: consente di evidenziare alcune specifiche operazioni. In particolare, vengono individuati nell'ambito dei rischi autoliquidanti gli anticipi su crediti ceduti per attività di *factoring* e le operazioni di sconto; nell'ambito dei rischi a scadenza, le operazioni di *leasing* finanziario, i finanziamenti per acquisto abitazione, gli anticipi su crediti futuri, le operazioni di pronti contro termine e di riporto attivo, i prestiti subordinati e le aperture di credito in c/c a scadenza.

Condizioni: va valorizzata solo per i rischi a scadenza. Permette di distinguere i crediti agevolati dai non agevolati<sup>6</sup>.

*Loan to Value: indica il rapporto tra il finanziamento concesso oggetto di segnalazione e il valore della garanzia reale immobiliare allocata<sup>7</sup>; va valorizzata per le nuove operazioni di rischi a scadenza limitatamente ai contratti di finanziamento per acquisto abitazione.*

*Loan to Income: indica il rapporto tra il finanziamento concesso oggetto di segnalazione e il reddito annuale netto del cliente; va valorizzata per le nuove operazioni di rischi a scadenza limitatamente ai contratti di finanziamento per acquisto abitazione.*

---

<sup>6</sup> Per la definizione di operazioni di credito agevolato si fa rinvio alla Circolare n. 272 del 30 luglio 2008 della Banca d'Italia "Matrice dei conti" – Avvertenze generali.

<sup>7</sup> Per valore allocato si intende il massimo ammontare del valore della garanzia (valore stimato dalla perizia, utilizzato dalla banca nel calcolo dell'indicatore) che può essere considerato a protezione del finanziamento, senza considerare fattori di attenuazione del rischio di credito.