



REGOLAMENTO DELEGATO (UE) 2026/849 DELLA COMMISSIONE

del 16 aprile 2026

che integra il regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione per specificare cosa costituisca un meccanismo giuridico equivalente per garantire che l'immobile residenziale in fase di costruzione sarà terminato entro un lasso di tempo ragionevole

(Testo rilevante ai fini del SEE)

LA COMMISSIONE EUROPEA,

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea,

visto il regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ⁽¹⁾, in particolare l'articolo 124, paragrafo 14,

considerando quanto segue:

- (1) Per garantire che il bene immobile in costruzione di cui all'articolo 124, paragrafo 3, lettera a), punto iii), del regolamento (UE) n. 575/2013 sia completato entro un termine ragionevole, il meccanismo giuridico di cui all'articolo 124, paragrafo 3, lettera a), punto iii), 2), di tale regolamento dovrebbe prevedere un fornitore di protezione in grado di agire entro un lasso di tempo ragionevole e avente un merito di credito sufficiente.
- (2) Gli enti creditizi e le imprese di assicurazione autorizzati nell'Unione sono soggetti a solidi requisiti prudenziali. Per questo motivo sono nella posizione migliore per agire in qualità di fornitori di protezione.
- (3) Per garantire che il meccanismo giuridico di cui all'articolo 124, paragrafo 3, lettera a), punto iii), 2), del regolamento (UE) n. 575/2013 sia equivalente alle disposizioni di cui a tale articolo, esso dovrebbe far parte del diritto nazionale applicabile alla costruzione dell'immobile residenziale.
- (4) Qualora la protezione sia fornita dall'entità che beneficia della stessa protezione, non è garantita alcuna riduzione del rischio, in quanto tale entità sarebbe al contempo beneficiaria e responsabile della garanzia. Pertanto, laddove sia l'ente prestatore sia il fornitore della protezione appartengano allo stesso gruppo, il trattamento non dovrebbe applicarsi a livello consolidato. Il riconoscimento dei benefici in termini di attenuazione del rischio derivanti dalla garanzia di completamento, in particolare il trattamento del bene immobile come completato, dovrebbe invece essere limitato al calcolo dei requisiti di fondi propri a livello di singolo ente.
- (5) Poiché la coesistenza di più fornitori di protezione può ostacolare il coordinamento per quanto riguarda il completamento dell'intero immobile, è necessario esigere che le garanzie di completamento per tutte le unità abitative dell'immobile residenziale in costruzione siano fornite dallo stesso soggetto o che più fornitori di protezione forniscano in solido un'unica garanzia.
- (6) Al fine di mantenere l'efficacia della garanzia di completamento e assicurare che il fornitore di protezione mantenga l'impegno assunto al fine di completare tempestivamente l'immobile residenziale, il fornitore di protezione non dovrebbe essere autorizzato ad aumentare il costo effettivo della protezione, né a ridurre unilateralmente la durata della stessa o a cancellarla o ancora ad esimersi altrimenti dai propri obblighi, tranne nel caso di eventi imprevedibili e inevitabili coperti da un'altra assicurazione o garanzia.

⁽¹⁾ GU L 176 del 27.6.2013, pag. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>.

- (7) Una garanzia di completamento può essere trasformata in una garanzia di rimborso, nel qual caso il debitore riceve un risarcimento finanziario dal fornitore di protezione. Per evitare che possa disporre liberamente di tale risarcimento, il debitore dovrebbe essere obbligato a trasferirlo all'ente prestatore per rimborsare il prestito garantito dall'immobile non finito.
- (8) Il presente regolamento si basa sui progetti di norme tecniche di regolamentazione che l'Autorità bancaria europea ha presentato alla Commissione.
- (9) L'Autorità bancaria europea ha effettuato consultazioni pubbliche sui progetti di norme tecniche di regolamentazione sui quali è basato il presente regolamento, ha analizzato i relativi costi e benefici potenziali e ha chiesto la consulenza del gruppo delle parti interessate nel settore bancario istituito a norma dell'articolo 37 del regolamento (UE) n. 1093/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio ⁽²⁾,

HA ADOTTATO IL PRESENTE REGOLAMENTO:

Articolo 1

Meccanismo giuridico equivalente

1. Un meccanismo giuridico atto a garantire che il bene immobile in fase di costruzione sia completato entro un lasso di tempo ragionevole, di cui all'articolo 124, paragrafo 3, lettera a), punto iii), 2), del regolamento (UE) n. 575/2013, soddisfa le condizioni di cui ai paragrafi da 2 a 13.
2. La garanzia di completamento è richiesta dalla legislazione dello Stato membro in cui l'immobile residenziale è in costruzione.
3. Il meccanismo giuridico impone e garantisce l'opponibilità di una garanzia di completamento che si applica fino al completamento della costruzione dell'immobile residenziale e che è documentata per iscritto.
4. La garanzia di completamento di cui al paragrafo 2 è offerta da un fornitore di protezione che è un ente creditizio di cui all'articolo 4, paragrafo 1, punto 3), del regolamento (UE) n. 575/2013 o un'impresa di assicurazione di cui all'articolo 4, paragrafo 1, punto 5), dello stesso regolamento.
5. Se il fornitore di protezione e l'ente prestatore appartengono allo stesso gruppo, la garanzia di completamento non è considerata un meccanismo giuridico equivalente per quanto riguarda il livello consolidato di qualsiasi gruppo cui appartengono sia l'ente prestatore sia il fornitore di protezione.
6. Il fattore di ponderazione del rischio applicabile a un'esposizione diretta non garantita verso il fornitore di protezione non supera il 30 % di tale esposizione a norma degli articoli da 120 a 122 del regolamento (UE) n. 575/2013.
7. L'entità della garanzia di completamento di cui al paragrafo 2 è chiaramente indicata nella documentazione contrattuale tra l'ente prestatore, il fornitore di protezione e il debitore.
8. La garanzia di completamento di cui al paragrafo 2 è valida fino al completamento dell'immobile residenziale in costruzione.
9. Qualora vi siano più unità abitative all'interno di un determinato immobile residenziale in costruzione, tutte le unità abitative sono coperte da un'unica garanzia di completamento, fornita da un unico fornitore di protezione o da più fornitori di protezione che sono responsabili in solido di tale unica garanzia di completamento.

⁽²⁾ Regolamento (UE) n. 1093/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 novembre 2010, che istituisce l'Autorità europea di vigilanza (Autorità bancaria europea), modifica la decisione n. 716/2009/CE e abroga la decisione 2009/78/CE della Commissione (GU L 331 del 15.12.2010, pag. 12, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj>).

10. Nell'ambito della garanzia di completamento, l'obbligo del fornitore di protezione è attivato tempestivamente, senza condizioni che limitino l'attivazione di tale garanzia. Il default del debitore non impedisce l'attivazione della garanzia di completamento.

11. La garanzia di completamento non contiene alcuna clausola che consenta al fornitore di protezione, per ragioni diverse da quelle soggette al controllo diretto del debitore, compreso un aumento del rischio che il promotore immobiliare non completi il bene immobile in costruzione, di compiere una delle azioni seguenti:

- a) aumentare il costo effettivo della garanzia di completamento;
- b) cancellare la garanzia di completamento;
- c) ridurre unilateralmente l'importo o la durata della garanzia di completamento;
- d) liberare il fornitore della protezione:
 - i) dall'obbligo di completare tempestivamente l'immobile in costruzione come specificato al paragrafo 12, lettera a);
 - ii) dall'obbligo di pagamento di cui al paragrafo 12, lettera b), se una garanzia di completamento è trasformata in una garanzia di rimborso.

La lettera d) non si applica in caso di eventi imprevedibili e inevitabili che sfuggono al controllo delle parti interessate, a condizione che tali eventi siano coperti da un'altra assicurazione o garanzia a beneficio del fornitore di protezione, dell'ente prestatore o del debitore.

12. Non appena non sia più garantito che la costruzione dell'immobile residenziale sarà completata entro un lasso di tempo ragionevole, il fornitore di protezione è tenuto a:

- a) finanziare, senza indebito ritardo e senza limiti o massimali, anche per eventuali sforamenti di bilancio, tutti i restanti costi di costruzione fino al completamento dell'immobile residenziale;
- b) versare senza indebito ritardo all'ente prestatore, direttamente o tramite il debitore, un importo almeno pari all'importo ancora dovuto dal debitore all'ente prestatore in relazione all'immobile residenziale non finito, qualora una garanzia di completamento sia trasformata in una garanzia di rimborso come specificato all'articolo 2.

13. Il debitore e l'ente prestatore hanno in tutti gli Stati membri interessati un diritto legalmente opponibile verso il fornitore della protezione per quanto riguarda l'assolvimento degli obblighi di cui al paragrafo 12, lettera a) o b).

Articolo 2

Conversione di una garanzia di completamento in una garanzia di rimborso

Nessuna garanzia di completamento è convertita in garanzia di rimborso a meno che non siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) l'importo di cui all'articolo 1, paragrafo 12, lettera b), diventa legalmente dovuto con effetto immediato;
- b) quando il fornitore della protezione versa l'importo di cui all'articolo 1, paragrafo 12, lettera b), per il tramite del debitore, quest'ultimo è tenuto per legge a rimborsare l'importo ricevuto all'ente prestatore immediatamente dopo aver ricevuto l'importo in questione dal fornitore della protezione;
- c) dopo l'attivazione della garanzia di rimborso non possono essere utilizzati importi aggiuntivi dell'esposizione garantita dall'immobile non finito, a meno che non sia istituito, prima di tale utilizzo, un nuovo meccanismo giuridico equivalente che soddisfi tutti i criteri di cui all'articolo 1.

*Articolo 3***Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea*.

Detto regolamento è obbligatorio in tutti i suoi elementi e direttamente applicabile in ciascuno degli Stati membri.

Fatto a Bruxelles, il 16 aprile 2026

Per la Commissione
La presidente
Ursula VON DER LEYEN
