

DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE

DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI

CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI

Documento per la consultazione Luglio 2016

Con il presente documento si sottopongono a consultazione pubblica alcune modifiche alle “Disposizioni di vigilanza per le banche (Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013)” e alle “Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari (Circolare n. 288 del 3 aprile 2015)”.

Le modifiche sono volte a dare attuazione agli artt. 120-undecies e 120-duodecies, capo I-bis, titolo VI, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario – TUB), introdotti, per recepire la direttiva 2014/17/UE sul credito immobiliare ai consumatori, dal decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20 maggio 2016 ed entrato in vigore il 4 giugno 2016).

*Considerato che ai sensi dell’art. 3, co. 3, del decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72, le disposizioni di attuazione dell’art. 120-duodecies del TUB devono essere emanate entro il 30 settembre 2016, la consultazione avrà durata fino al **5 settembre 2016**. Osservazioni, commenti e proposte possono essere trasmessi all’indirizzo di posta elettronica certificata ram@pec.bancaditalia.it; in mancanza di casella PEC, il mittente può inviare una missiva cartacea al seguente indirizzo: Servizio Regolamentazione e Analisi Macroprudenziale, Divisione Regolamentazione II, via Nazionale 91, 00184 ROMA. In tal caso, una copia in formato elettronico dovrà essere contestualmente inviata all’indirizzo e-mail: servizio.ram.regolamentazione2@bancaditalia.it.*

*I commenti ricevuti durante la consultazione saranno pubblicati sul sito web della Banca d’Italia. I partecipanti alla consultazione possono chiedere che, per esigenze di riservatezza, i propri commenti non siano pubblicati oppure siano pubblicati 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. Premessa

Il decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72, che recepisce la direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014 sul credito immobiliare ai consumatori (c.d. *Mortgage Credit Directive*, di seguito “MCD”), ha, tra l’altro, introdotto gli artt. 120-*undecies* e 120-*duodecies* nel capo I-bis, titolo VI, TUB, relativi alla valutazione del merito creditizio dei consumatori e alla valutazione dei beni immobili costituiti a garanzia. In particolare:

- l’art. 120-*undecies* TUB prevede specifiche regole in materia di valutazione del merito di credito del consumatore che impongono al finanziatore di effettuare un’attenta verifica della capacità dei consumatori di adempiere agli obblighi stabiliti dal contratto di credito;
- l’art. 120-*duodecies* TUB disciplina alcuni aspetti relativi alla valutazione dei beni immobili. In particolare, si prevede l’utilizzo da parte dei finanziatori o di soggetti terzi da essi incaricati di standard affidabili per la valutazione degli immobili nonché la competenza sotto il profilo professionale del soggetto che svolge la valutazione degli immobili e la sua indipendenza dal processo di commercializzazione del credito della banca.

Entrambe le disposizioni attribuiscono alla Banca d’Italia il compito di dettare disposizioni di attuazione e, in particolare, di disciplinare le regole relative alla valutazione del merito di credito del consumatore e quelle concernenti la valutazione degli immobili tenendo conto, in quest’ultimo caso, dei dati dell’Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) ed eventualmente prevedendo l’applicazione di standard elaborati in sede di autoregolamentazione.

Il presente documento sottopone a consultazione pubblica le disposizioni secondarie di attuazione degli artt. 120-*undecies* e 120-*duodecies* TUB che, essendo applicabili a banche e intermediari finanziari, richiedono modifiche sia della Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013 (Disposizioni di vigilanza per le banche) sia della Circolare n. 288 del 3 aprile 2015 (Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari).

Nell’attuare le richiamate disposizioni del TUB si è anche tenuto conto degli *Orientamenti dell’Autorità bancaria europea (ABE) sulla valutazione del merito creditizio* ⁽¹⁾ che forniscono una serie di indicazioni sull’obbligo di verifica del merito creditizio del consumatore di cui all’art. 18 della MCD (al quale l’art. 120-*undecies* TUB dà attuazione).

II. Illustrazione delle scelte regolamentari

1. Verifica del merito di credito

In sede di attuazione dell’art. 120-*undecies* TUB, lo schema di disposizioni posto in consultazione recepisce in modo esplicito nell’ordinamento nazionale i citati Orientamenti

⁽¹⁾ Gli Orientamenti ABE sulla valutazione del merito creditizio del 19 agosto 2015 sono reperibili nel sito https://www.eba.europa.eu/documents/10180/1162894/EBA-GL-2015-11_IT_GL+on+creditworthiness.pdf/36a26446-212c-4641-968a-94cd4b628b45.

dell'ABE in materia di valutazione del merito creditizio, modificando a tal fine il paragrafo 2, Allegato A, Capitolo 3, Titolo IV, Parte I delle Disposizioni di vigilanza per le banche.

Per quanto concerne gli intermediari finanziari, si è scelto di applicare lo stesso regime previsto per le banche disponendo un rinvio agli orientamenti dell'ABE in materia di valutazione del merito creditizio nel paragrafo 2, Sezione VII, Capitolo 1, Titolo III, delle Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari.

Gli orientamenti dell'ABE in materia di valutazione del merito creditizio prevedono che i creditori, prima della conclusione di un contratto di credito, debbano svolgere una valutazione approfondita del merito creditizio dei consumatori al fine di verificarne la capacità – attuale e prospettica – di adempiere ai propri obblighi contrattuali. Per far ciò i creditori tengono conto, tra l'altro, della capacità reddituale del consumatore; dei fattori che riducono, o potrebbero in prospettiva ridurre, la capacità dei consumatori di adempiere agli obblighi derivanti dal contratto di credito; degli ulteriori impegni di pagamento già assunti dal consumatore.

In base a quanto previsto dagli orientamenti emanati dell'ABE, i creditori devono inoltre dotarsi di procedure idonee per svolgere la valutazione del merito creditizio del consumatore, mantenendole periodicamente aggiornate, e devono conservare la documentazione concernente il credito ipotecario per un periodo almeno pari alla durata del rapporto contrattuale ⁽²⁾.

2. Valutazione dei beni immobili

Per quanto concerne la valutazione dei beni immobili, lo schema di disposizioni posto in consultazione propone un quadro di regole finalizzato a garantire una corretta determinazione del valore degli immobili posti a garanzia delle esposizioni. Infatti, una corretta stima del valore dei beni immobili è fondamentale sotto un duplice profilo, in quanto essa mira sia a rafforzare la capacità delle banche di gestire i rischi aziendali, sia a tutelare i clienti.

Lo schema normativo di attuazione dell'art. 120-*duodecies* TUB sarà inserito nel paragrafo 2, Allegato A, Capitolo 3, Titolo IV, Parte I delle Disposizioni di vigilanza per le banche e nel paragrafo 2, Sezione VII, Capitolo 1, Titolo III, delle Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari.

Occorre premettere che il suddetto schema normativo non trova applicazione nel caso in cui la valutazione dell'immobile sia effettuata ai sensi dell'art. 120-*quinquiesdecies*, comma 4, lett. d), TUB. Infatti, la disciplina di attuazione di tale disposizione – che prevede che in caso di applicazione del patto marciano, il valore dell'immobile oggetto di garanzia debba essere stimato da un perito indipendente scelto dalle parti o, in caso di mancato accordo tra le parti, nominato dal Presidente del Tribunale territorialmente competente, con una perizia successiva all'inadempimento del consumatore – dovrà essere adottata con un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, sentita la Banca d'Italia (art. 120-*quinquiesdecies*, comma 5, TUB).

Le novità di maggiore rilevanza in materia di valutazione degli immobili riguardano: (i) il ruolo degli organi aziendali e delle funzioni aziendali di controllo nella definizione delle

⁽²⁾ Nel presente documento di consultazione si dà atto in maniera sintetica del contenuto degli orientamenti dell'ABE sulla valutazione del merito di credito ai quali si rimanda per la trattazione completa.

politiche e dei processi per lo svolgimento dell'attività di valutazione degli immobili; (ii) i requisiti di professionalità e di indipendenza dal processo di commercializzazione del credito dei periti; (iii) le disposizioni relative all'affidamento dell'attività di valutazione degli immobili a periti esterni; (iv) alcuni criteri concernenti lo svolgimento dell'attività di valutazione degli immobili.

Anzitutto, lo schema di disposizioni posto in consultazione impone ai vertici aziendali della banca e degli intermediari finanziari di definire politiche e processi di valutazione degli immobili che siano coerenti con il processo di gestione del rischio, definendone il contenuto minimo. Nell'ambito di tali politiche le banche e gli intermediari finanziari individuano, fra l'altro, gli standard per la valutazione degli immobili, potendo alternativamente scegliere di adottare gli standard elaborati e riconosciuti a livello internazionale o quelli elaborati a livello nazionale sulla base di quelli internazionali; è anche consentita la definizione di standard aziendali di valutazione degli immobili (c.d. standard interni), purché siano coerenti con gli standard elaborati a livello internazionale o nazionale.

Lo schema normativo prevede, poi, specifiche disposizioni volte ad assicurare la professionalità dei periti e la loro indipendenza dal processo di commercializzazione del credito o da aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito.

In particolare, si prevede che tutti i soggetti che in concreto svolgono la valutazione degli immobili – per tali intendendosi i dipendenti della banca, i periti esterni persone fisiche, ma anche tutti i soggetti che si occupano di effettuare la valutazione degli immobili nel caso in cui la banca affidi l'incarico a periti esterni costituiti in forma societaria o associativa – siano in possesso di adeguate competenze sotto il profilo professionale e abbiano maturato un'esperienza di almeno tre anni prima dell'attribuzione dell'incarico.

In tale contesto, riveste particolare importanza il ruolo svolto dalle banche e dagli intermediari finanziari ai quali è demandato il compito di verificare in concreto l'idoneità dei periti a effettuare la valutazione degli immobili, tenendo in debita considerazione la complessità dell'incarico affidato. Lo schema normativo posto in consultazione elenca, a titolo esemplificativo, alcuni criteri utili per valutare la competenza professionale dei periti, siano essi persone fisiche o soggetti costituiti in forma societaria o associativa.

Inoltre, in base allo schema di disposizioni, i periti persone fisiche e gli esponenti dei soggetti costituiti in forma societaria o associativa ai quali è attribuito l'incarico di valutazione non devono versare in una situazione di conflitto di interesse rispetto al processo di commercializzazione del credito o rispetto ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito, conflitto che potrebbe derivare, tra l'altro, dalla sussistenza di rapporti di natura personale o da relazioni professionali o patrimoniali intercorrenti con i soggetti a vario titolo coinvolti nel processo di erogazione del credito.

Analogamente a quanto previsto per i requisiti di professionalità, la verifica dell'indipendenza dal processo di commercializzazione del credito (o da aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito) deve essere svolta caso per caso dagli intermediari.

Lo schema di disposizioni secondarie, poi, introduce specifiche regole sull'affidamento dell'attività di valutazione degli immobili a periti esterni. In particolare, le banche e gli intermediari finanziari sono tenuti a sorvegliare attentamente i rischi derivanti dall'affidamento dell'attività di valutazione degli immobili a periti esterni, mantenendo la capacità di controllo e la responsabilità dell'attività di valutazione degli immobili. A tal fine, lo schema normativo



propone alcune misure di carattere organizzativo che le banche e gli intermediari sono tenuti ad adottare e declina il contenuto minimo del contratto di affidamento dell'incarico di valutazione degli immobili, prevedendone anche la forma scritta.

Infine, nell'ambito delle regole che disciplinano l'attività di valutazione degli immobili, si impone al soggetto che effettua la valutazione dell'immobile di tener conto dei valori contenuti nella banca dati dell'OMI (in linea con quanto previsto dalla legge) ⁽³⁾ e si prevede che l'immobile sia stimato a un valore non superiore al valore di mercato, così come definito nel Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento (c.d. CRR). La scelta del "valore di mercato" come parametro di riferimento per la stima dell'immobile ai fini della concessione del credito è volta a garantire continuità con le regole prudenziali in materia di valutazione dei beni immobili posti a garanzia delle esposizioni definite da CRR.

⁽³⁾ I dati OMI "individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea" (cfr. <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione/omi/banche+dati/quotazioni+immobiliari>).