

REGOLE BANKITALIA

Per le banche più facile il recupero dei crediti garantiti da immobili, stop ai requisiti di capitale extra e più tempo per le dismissioni

(Ninfore a pagina 7)

BANKITALIA RINNOVA LA DISCIPLINA ANCHE IN SEGUITO ALLE NOVITÀ DEL PATTO MARCIANO

Immobili, più facili i recuperi

L'obiettivo è favorire la valorizzazione dei crediti deteriorati garantiti. Eliminati i requisiti di capitale aggiuntivi e l'obbligo di pronto smobilizzo. Gli istituti avranno più tempo per le dismissioni

DI FRANCESCO NINFOLE

Meno vincoli per le banche nel recupero di crediti deteriorati garantiti da immobili. La Banca d'Italia ha presentato nuove disposizioni di vigilanza riguardo agli investimenti in immobili da parte degli istituti di credito, che saranno in consultazione fino al 18 maggio. Le nuove norme «mirano a favorire una gestione più proattiva ed efficiente delle garanzie immobiliari e a favorire il migliore e più rapido realizzo degli immobili acquisiti per finalità di recupero crediti; si inseriscono nel più ampio filone di iniziative volte a favorire la riduzione dello stock dei crediti deteriorati delle banche italiane, con particolare focus sui crediti assistiti da garanzie immobiliari», spiega Bankitalia. Il documento segue anche alcune recenti misure come il patto marciano, con cui il governo ha introdotto la possibilità

per le banche di ottenere la proprietà di un immobile a garanzia del finanziamento (che non sia l'abitazione principale) in caso di inadempimento dell'impresa. La finalità del patto marciano è assicurare l'escussione in via stragiudiziale della garanzia immobiliare per il recupero dei crediti, in alternativa alla procedura esecutiva ordinaria. Le novità di Bankitalia hanno lo scopo di «favorire l'efficienza e la rapidità del processo di recupero degli npl, anche attraverso l'acquisizione degli immobili posti a garanzia». La lentezza delle procedure giudiziarie in Italia è uno dei principali motivi per cui le banche hanno nei bilanci molti crediti deteriorati: la velocizzazione dei recuperi è diventata ancora più importante dopo le norme di Commissione Ue e Bce sul calendar provisioning, che impongono svalutazioni degli npl crescenti nel tempo.

Nel dettaglio, l'intervento di Bankitalia modifica innanzi-

tutto le regole sul limite agli investimenti in immobili, che non possono superare l'ammontare complessivo dei fondi propri della banca. Attualmente è possibile superare il limite solo in caso di immobili acquisiti nell'ambito del recupero di crediti, a fronte di un requisito patrimoniale aggiuntivo sull'eccedenza e di un obbligo di pronto smobilizzo di questi immobili. Le disposizioni confermano il

limite generale, necessario per evitare un eccessivo immobilizzo dell'attivo, ma consentono che esso possa essere superato «senza alcun requisito aggiuntivo», sempre se gli immobili sono acquisiti nell'ambito del recupero dei crediti. Inoltre è stato eliminato l'obbligo di pronto smobilizzo: è previsto invece che la dismissione avvenga in un arco di tempo ragionevole, tenuto conto dell'obiettivo di preservare il valore di realizzo, in linea con le migliori prassi di mercato. Insomma le banche non dovranno liberarsi dell'im-

mobile nel minor tempo possibile, ma potranno considerare un tempo (di norma non oltre quattro anni) che non danneggi eccessivamente l'incasso.

Inoltre le disposizioni di Via Nazionale hanno richiamato i doveri e le responsabilità degli organi aziendali delle banche, che devono definire in particolare procedure di gestione delle garanzie immobiliari efficienti e tali da massimizzare i recuperi. Infine sono stati definiti orientamenti per le società immobiliari specializzate per la tutela delle ragioni di credito delle banche (le cosiddette Real Estate Owned Company o Reoco). Le Reoco sono utilizzate dalle banche per stimolare la partecipazione di terzi alle aste in cui gli immobili sono messi all'incanto (per evitare una eccessiva perdita del valore e aumentare la probabilità e l'ammontare dei recuperi) e per comprare, gestire e valorizzare gli immobili eventualmente acquisiti nel corso dell'attività di recupero. (riproduzione riservata)



La sede della Banca d'Italia a Roma