

Comunicato del 8 giugno 2010 - Banca d'Italia

Disposizioni di vigilanza - Disciplina prudenziale delle cessioni di immobili ad uso funzionale delle banche e dei gruppi bancari

Publicato in Gazzetta Ufficiale n. 131 del 8 giugno 2010

Articolo testo

Articolo testo -

In vigore dal 8 giugno 2010

1. Premessa Nell'ambito di piani di «asset disposal» finalizzati a migliorare i coefficienti prudenziali, alcuni gruppi bancari hanno realizzato o hanno in corso di realizzazione operazioni di dismissione di parte del proprio patrimonio immobiliare.

Le operazioni riguardano immobili ad uso funzionale delle banche appartenenti al gruppo, in alcuni casi per una quota assai elevata del complesso degli immobili destinati a tale uso;

gli immobili ceduti vengono restituiti in locazione alle banche cedenti per un lungo periodo di tempo (15 - 30 anni). Cessionari nelle operazioni sono fondi immobiliari o società consortili in cui le banche cedenti ritengono, in taluni casi, un interesse economico sotto forma di investimento in quote del patrimonio collettivo, di partecipazione al capitale delle società consortili, di finanziamento dell'acquisto immobiliare.

Le dismissioni sono spesso accompagnate da clausole che consentono alle banche cedenti di incidere sulle decisioni gestionali dei soggetti cessionari, ad esempio sotto forma di diritti di veto negli atti dispositivi del patrimonio immobiliare. Le banche cedenti, infine, risultano titolari di opzioni call esercitabili in qualsiasi momento o dopo un certo numero di anni. Talvolta, il finanziamento concesso dagli intermediari cedenti ai cessionari per l'acquisto immobiliare viene cartolarizzato e, per la quota dei relativi titoli ABS collocata presso la clientela, è previsto un impegno di riacquisto a carico della banca originator decorso un certo numero di anni.

2. Profili prudenziali Da un punto di vista prudenziale, le operazioni descritte rilevano per gli effetti sul patrimonio di vigilanza, sul requisito patrimoniale a fronte del rischio di credito, sulla posizione finanziaria, con particolare riferimento al margine disponibile per l'acquisizione di partecipazioni e immobili.

Sotto il profilo contabile, è consentito rilevare in bilancio la plusvalenza da cessione di immobili qualora siano rispettate tutte le condizioni - previste dai principi contabili internazionali IAS/IFRS - che devono verificarsi affinché si abbia una «true sale» degli immobili. A tal fine rilevano i test di derecognition e di consolidamento che le banche/gruppi cedenti sono tenuti ad effettuare e che sono sottoposti al vaglio dei revisori contabili. In tale ambito, fra l'altro, la governance dei soggetti cessionari, e di conseguenza l'individuazione di chi controlla gli immobili ceduti, è un profilo rilevante per stabilire se si è in presenza di una «true sale».

Cio' posto, indipendentemente dalla rappresentazione in bilancio, con le presenti disposizioni si introduce uno specifico «filtro prudenziale» volto ad assicurare che l'utile da cessione generato dalla dismissione rispetti i requisiti di piena disponibilità da parte della banca o del gruppo bancario e di stabilità richiesti per il computo degli elementi patrimoniali nel patrimonio di vigilanza. (6)

Formano oggetto della presente disciplina le operazioni di cessione in blocco di immobili ad uso prevalentemente funzionale, quando gli immobili ceduti siano successivamente ripresi in locazione dal cedente. (7)

Le presenti disposizioni si applicano alle banche e alle società finanziarie capogruppo, anche per le cessioni poste in essere da società del gruppo, nonché alle banche non appartenenti a un gruppo bancario.

. Nel debito/equity sono incluse eventuali posizioni (in bilancio e «fuori bilancio») verso la cartolarizzazione dei crediti concessi, direttamente o indirettamente, in favore del cessionario (10) .

L'ammontare dell'utile, come sopra determinato, è computato:

nel patrimonio di base, qualora non vi siano opzioni call, diritti di prelazione (11) o clausole simili che consentano all'intermediario cedente di riacquistare (in tutto o in parte) gli immobili ceduti ovvero, se presenti, non siano esercitabili prima di dieci anni dalla data di decorrenza del contratto di locazione con il cessionario;

o altre clausole simili che consentono all'intermediario cedente di riacquistare (in tutto o in parte) gli immobili ceduti siano esercitabili decorsi cinque anni dall'inizio della locazione (13) .

o clausole simili esercitabili nei primi 5 anni dalla data di decorrenza del contratto di locazione con il cessionario (15) .

Il «filtro prudenziale» agisce indipendentemente dalla modalità di determinazione del prezzo di riacquisto degli immobili ceduti (fair value o importo prefissato).

Le banche non applicano alcun filtro prudenziale in presenza di clausole contrattuali, diverse dalle opzioni call, che consentano al cedente di riacquistare in qualunque momento gli immobili su iniziativa del cessionario, purché nel limite globale, da prevedere contrattualmente, pari al 10% del valore complessivo degli immobili ceduti. Tale limite globale può essere superato soltanto ove il cessionario sia tenuto a vendere gli immobili a causa di situazioni

eccezionali, non prevedibili al momento della cessione iniziale, tali da minare il suo equilibrio finanziario o determinare il mancato rispetto di previsioni legislative o di vigilanza (16) ;

tali condizioni devono essere previste nella documentazione contrattuale.

Attività di rischio ponderate e margine disponibile - In coerenza con il trattamento previsto ai fini del patrimonio, gli immobili ceduti sono inclusi tra le attività di rischio ponderate ai fini del requisito patrimoniale e tra gli immobili detenuti ai fini del margine disponibile, nella misura della quota non finanziata da soggetti terzi rispetto alla banca o al gruppo bancario cedente, calcolata come sopra indicato.

3. Comunicazioni preventive

In considerazione dei potenziali impatti sugli istituti prudenziali e degli altri rischi, anche operativi, connessi con le operazioni della specie, la decisione di cedere una quota rilevante (17) del patrimonio immobiliare ad uso funzionale con successiva riconduzione nella disponibilità del cedente deve essere attentamente valutata dagli organi di vertice della banca o della capogruppo e preventivamente portata a conoscenza dell'Organo di Vigilanza.

A tal fine, le banche e le società capogruppo trasmettono alla Banca d'Italia una relazione predisposta dall'organo con funzione di gestione e approvata dall'organo con funzione di supervisione strategica, sentito l'organo di controllo, nella quale: si fornisce una sintetica descrizione dell'operazione;

si produce una stima dei relativi impatti economici, patrimoniali e sugli istituti prudenziali;

si valutano gli altri rischi di natura operativa con indicazione delle modalità con cui si intende presidiarli. Se del caso, nella relazione gli organi di vertice attestano l'insussistenza di circostanze comportanti il disconoscimento delle operazioni a fini prudenziali, sulla base dei criteri sopra indicati.

4. Regime transitorio

(19).

(6) Al riguardo, si rammenta che la Banca d'Italia può, caso per caso, in base ai poteri ad essa attribuiti in materia di gruppo bancario e vigilanza consolidata: a) individuare una composizione del gruppo diversa da quella comunicata, verificando, in particolare se esistano situazioni di controllo ai sensi dell'art. 23 del TUB; b) richiedere l'assoggettamento a consolidamento integrale o proporzionale di società bancarie o finanziarie quando a suo giudizio si configurino situazioni di più ampia integrazione con il soggetto partecipante.

(7) E' assimilato alla locazione ogni altro schema negoziale o diritto reale che produca comunque l'effetto di ricondurre l'immobile ceduto nella disponibilità della banca o del gruppo cedente.

(8) A tal fine sono considerati soggetti terzi quelli diversi dai «soggetti collegati», come definiti ai sensi dell'art. 53, commi 4 e seguenti del TUB.

(9) Ad esempio, se la plusvalenza realizzata è pari a 100 e la banca cedente ha finanziato per il 20 per cento il soggetto cessionario, l'utile da cessione astrattamente «computabile» è pari a 80. La sua concreta computabilità dipende dal rispetto dei requisiti di permanenza indicati più avanti nel testo.

(10) Tali posizioni includono sia gli impegni di acquisto dei titoli della cartolarizzazione sia ogni altra forma di supporto, direttamente o indirettamente fornita all'operazione; tra queste rientrano, ad esempio, le garanzie rilasciate per il buon esito dei crediti per canoni di locazione.

(11) Sono fatti salvi i diritti di prelazione derivanti da disposizioni di legge non derogabili dalle parti; l'esistenza di tali diritti non comporta quindi, di per se' sola, l'applicazione della presente disciplina.

(12) Cfr. nota 6.

(13) In sostanza, nel semestre in cui avviene la cessione si applica un filtro prudenziale: a) «negativo» del patrimonio di base per sterilizzare totalmente l'utile da cessione «computabile» iscritto nel conto economico; b) «positivo» del patrimonio supplementare per rilevare integralmente l'utile da cessione «computabile» iscritto nel conto economico. Nel medesimo semestre e in quelli successivi, per tutta la durata del contratto di locazione, sia l'importo del filtro prudenziale «negativo» sia quello del filtro prudenziale «positivo» vanno ridotti di un ennesimo (dove n è il numero di semestri di durata del contratto di locazione).

(14) Cfr. nota 6.

(15) In sostanza, nel semestre in cui avviene la cessione, si applica un filtro prudenziale «negativo» del patrimonio di base per sterilizzare totalmente l'utile da cessione «computabile» iscritto nel conto economico. Nel medesimo semestre e in quelli successivi, per tutta la durata del contratto di locazione, l'importo del filtro prudenziale «negativo» va ridotto di un ennesimo (dove n è il numero di semestri di durata del contratto di locazione).

(16) Si fa riferimento, ad esempio, al divieto per i fondi immobiliari di indebitarsi per un importo superiore al 60% del valore dell'attivo.

(17) Assumono rilievo le operazioni, anche frazionate in un arco temporale di 12 mesi, che comportano la dismissione di una quota pari o superiore al 5% del proprio patrimonio immobiliare ad uso funzionale.

(18) In sostanza, nel caso di filtro «totale» si applica un filtro pari alla somma algebrica dei seguenti addendi: a) un filtro prudenziale «negativo» del patrimonio di base pari a un decimo dell'utile da cessione «computabile» iscritto nel conto economico; tale filtro si calcola a partire dal 30 giugno 2010 e cumulativamente per i successivi 9 semestri; da tale data rimane invariato fino alla fine del contratto di locazione; b) un filtro prudenziale «positivo» del patrimonio di base pari ad un ennesimo (dove n e' il numero di semestri di durata del contratto di locazione) dell'utile da cessione «computabile» iscritto nel conto economico; tale filtro si calcola in modo cumulato per tutta la durata del contratto di locazione

(19) In sostanza, nel caso di filtro «parziale» si applica un filtro pari alla somma algebrica dei seguenti addendi: a) un filtro prudenziale «negativo» del patrimonio di base pari a un decimo dell'utile da cessione «computabile» iscritto nel conto economico; tale filtro si calcola a partire dal 30 giugno 2010 e cumulativamente per i successivi 9 semestri; da tale data rimane invariato fino alla fine del contratto di locazione; b) un filtro prudenziale positivo del patrimonio di base pari ad un ennesimo (dove n e' il numero di semestri di durata del contratto di locazione) dell'utile da cessione «computabile» iscritto nel conto economico; tale filtro si calcola in modo cumulato per tutta la durata del contratto di locazione. Corrispondentemente al patrimonio supplementare si applica un filtro pari alla somma algebrica dei seguenti addendi: a) un filtro prudenziale «positivo» pari a un decimo dell'utile da cessione «computabile» iscritto nel conto economico; tale filtro si calcola a partire dal 30 giugno 2010 e cumulativamente per i successivi 9 semestri; da tale data rimane invariato fino alla fine del contratto di locazione; b) un filtro prudenziale «negativo» pari ad un ennesimo (dove n e' il numero di semestri di durata del contratto di locazione) dell'utile da cessione «computabile» iscritto nel conto economico; tale filtro si calcola in modo cumulato per tutta la durata del contratto di locazione.

[Torna al sommario](#)
