

DIRETTIVA 98/32/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO

del 22 giugno 1998

che modifica, per quanto riguarda in particolare le ipoteche, la direttiva 89/647/CEE del Consiglio relativa al coefficiente di solvibilità degli enti creditizi

IL PARLAMENTO EUROPEO E IL CONSIGLIO
DELL'UNIONE EUROPEA,

voci dell'attivo garantite da ipoteche su locali per uffici o per il commercio di vario tipo; che tale deroga è scaduta il 1° gennaio 1996;

visto il trattato che istituisce la Comunità europea, in particolare l'articolo 57, paragrafo 2, prima e terza frase,

vista la proposta della Commissione ⁽¹⁾,visto il parere del Comitato economico e sociale ⁽²⁾,deliberando secondo la procedura di cui all'articolo 189 B del trattato ⁽³⁾,

(1) considerando che è opportuno assimilare i valori assistiti da crediti ipotecari ai prestiti di cui all'articolo 6, paragrafo 1, lettera c), punto 1, e all'articolo 11, paragrafo 4, della direttiva 89/647/CEE del Consiglio ⁽⁴⁾, se le autorità competenti li ritengono equivalenti sotto il profilo del rischio di credito; che il mercato della titolarizzazione è in fase di rapida espansione; che è pertanto auspicabile che la Commissione esamini con gli Stati membri il trattamento prudenziale dei valori assistiti da voci dell'attivo e presenti entro un anno dall'adozione della presente direttiva proposte volte ad adeguare la normativa esistente al fine di definire un appropriato trattamento prudenziale dei valori assistiti da voci dell'attivo;

(2) considerando che l'articolo 11, paragrafo 4, della direttiva 89/647/CEE prevede per quattro Stati membri, a talune condizioni, una deroga all'articolo 6, paragrafo 1, lettera c), punto 1), per quanto concerne la ponderazione da applicare alle

(3) considerando che al momento dell'adozione della direttiva 89/647/CEE la Commissione si è impegnata ad esaminare la predetta deroga, per verificare se una sua eventuale modifica sia giustificata alla luce degli sviluppi internazionali e della necessità di evitare distorsioni di concorrenza, e a presentare se del caso una proposta in tal senso; che i risultati dello studio relativo a questa disposizione, per quanto non siano affatto definitivi, indicano che non vi sono differenze significative tra i tassi delle perdite constatati negli Stati membri beneficiari della deroga e in quelli che non ne sono beneficiari; che di conseguenza è possibile estendere la presente deroga a tutti gli Stati membri che lo desiderano sino al 31 dicembre 2006;

(4) considerando che i beni immobili ipotecati debbono essere soggetti a rigorosi criteri di valutazione e a regolare rivalutazione per tenere conto degli sviluppi occorsi nel mercato dei beni immobili ad uso commerciale; che gli immobili devono essere occupati dal proprietario o da esso dati in locazione; che i prestiti per lo sviluppo immobiliare sono esclusi da tale disposizione;

(5) considerando che la presente direttiva costituisce il mezzo più appropriato per realizzare gli obiettivi perseguiti e che non va oltre ciò che è necessario a raggiungere tali obiettivi,

HANNO ADOTTATO LA PRESENTE DIRETTIVA:

Articolo 1

La direttiva 89/647/CEE è modificata come segue:

1) All'articolo 6, paragrafo 1, lettera c), punto 1), è aggiunto il seguente comma:

⁽¹⁾ GU C 114 del 19.4.1996, pag. 9.

⁽²⁾ GU C 30 del 30.1.1997, pag. 99.

⁽³⁾ Parere del Parlamento europeo del 17 settembre 1996 (GU C 320 del 28.10.1996, pag. 26), posizione comune del Consiglio del 9 marzo 1998 (GU C 135 del 30.4.1998, pag. 1) e decisione del Parlamento europeo del 30 aprile 1998 (GU C 152 del 18.5.1998). Decisione del Consiglio del 19 maggio 1998.

⁽⁴⁾ GU L 386 del 30.12.1989, pag. 14. Direttiva modificata da ultimo dalla direttiva 96/10/CE (GU L 85 del 3.4.1996, pag. 17).

«valori assistiti da crediti ipotecari» che possono essere assimilati ai prestiti di cui al primo comma o di cui all'articolo 11, paragrafo 4, qualora, visto il quadro normativo vigente in ciascuno Stato membro, le autorità competenti li considerino equivalenti sotto il profilo del rischio di credito. Fatti salvi i tipi di valori che possono essere inclusi nel presente punto 1 e che sono tali da rispettare le condizioni qui poste, tra i «valori assistiti da crediti ipotecari» si possono annoverare strumenti che rientrino nella definizione della sezione B, punto 1, lettere a) e b), dell'allegato della direttiva 93/22/CEE del Consiglio, del 10 maggio 1993, relativa ai servizi di investimento nel settore dei valori mobiliari (*). Le autorità competenti devono in particolare accertare:

- i) che detti valori siano completamente e direttamente assistiti da un insieme di crediti ipotecari dello stesso tipo di quelli previsti al primo comma o all'articolo 11, paragrafo 4, perfettamente sani al momento dell'emissione dei valori mobiliari stessi;
- ii) che direttamente gli investitori in valori assistiti da crediti ipotecari, o un fiduciario o un rappresentante incaricato per loro conto, godano di diritti aventi un grado di priorità sufficientemente elevato sulle voci dell'attivo ipotecarie sottostanti, proporzionalmente alla loro quota nel totale dei valori.

(*) GU L 141 dell'11.6.1993, pag. 27. Direttiva modificata da ultimo dalla direttiva 95/26/CE (GU L 168 del 18.7.1995, pag. 7).»

- 2) All'articolo 11, il paragrafo 4 è sostituito dal testo seguente:

«4. Fino al 31 dicembre 2006 le autorità competenti degli Stati membri possono autorizzare i loro enti creditizi ad applicare una ponderazione del rischio del 50 % ai prestiti che considerano totalmente garantiti da ipoteche su locali per uffici o per il commercio di vario tipo situati sul territorio degli Stati membri che autorizzano una ponderazione del 50 %, alle seguenti condizioni:

- i) la ponderazione del rischio del 50 % si applica alla parte del prestito che non supera un limite calcolato secondo le lettere a) o b) seguenti:
 - a) il 50 % del valore di mercato dell'immobile in questione.

Il valore di mercato dell'immobile deve essere calcolato da due periti indipendenti, che elaborano valutazioni indipendenti, nel momento in cui il prestito è contratto. Il prestito deve basarsi sulla più bassa delle due valutazioni.

L'immobile è nuovamente valutato da un perito almeno una volta all'anno. Per prestiti non superiori ad 1 milione di ECU e al 5 % dei fondi propri dell'ente creditizio, l'immobile è nuovamente valutato da un perito almeno ogni tre anni;

- b) la minor somma tra il 50 % del valore di mercato dell'immobile o il 60 % del valore del credito ipotecario, negli Stati membri che hanno stabilito mediante disposizioni legislative e regolamentari criteri rigorosi per la valutazione del valore dei crediti ipotecari.

Per valore del credito ipotecario si intende il valore dell'immobile determinato da un perito in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso tenendo conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e di suoi appropriati usi alternativi. Nella stima del valore del credito ipotecario non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo. Il valore del credito ipotecario deve essere documentato in modo chiaro e trasparente.

Il valore del credito ipotecario e, in particolare, le ipotesi sottostanti circa lo sviluppo del mercato in questione, sono sottoposti a nuova valutazione almeno ogni tre anni oppure nel caso in cui il valore di mercato faccia registrare un calo superiore al 10 %.

In entrambe le lettere a) e b), per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore consenziente e un acquirente indipendente, assumendo che l'immobile sia esposto pubblicamente sul mercato, che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione e che, tenuto conto della natura dell'immobile, sia disponibile un normale periodo di tempo per negoziare la vendita;

- ii) la ponderazione del rischio del 100 % si applica alla parte del prestito che supera i limiti stabiliti nel punto i);
- iii) l'immobile deve essere utilizzato dal proprietario o da questi dato in locazione.

Il primo comma non osta a che le autorità competenti di uno Stato membro che applica una ponderazione del rischio più elevata sul proprio territorio consentano di applicare, alle condizioni sopra stabilite, una ponderazione del rischio del 50 % a questo tipo di prestiti sul territorio degli Stati membri che autorizzano una ponderazione del rischio del 50 %.

Le autorità competenti degli Stati membri possono autorizzare i loro enti creditizi ad applicare una ponderazione del rischio del 50 % ai prestiti in corso al 21 luglio 2000, purché siano soddisfatte le condizioni elencate nel presente paragrafo. In tal caso l'immobile è stimato secondo i criteri di valutazione di cui sopra non oltre il 21 luglio 2003.

Per prestiti concessi anteriormente al 31 dicembre 2006, continua ad applicarsi la ponderazione del rischio del 50 % fino alla loro scadenza nel caso in cui l'ente creditizio sia obbligato ad osservare i termini contrattuali.

Fino al 31 dicembre 2006, le autorità competenti degli Stati membri possono altresì autorizzare i loro enti creditizi ad applicare la ponderazione del rischio del 50 % alla parte dei prestiti che considerano totalmente garantiti da azioni di società finlandesi per l'edilizia abitativa che operano secondo la legge finlandese del 1991 relativa alle società per l'edilizia abitativa o successiva normativa equivalente, purché siano soddisfatte le condizioni stabilite nel presente paragrafo.

Gli Stati membri informano la Commissione del modo in cui si avvalgono del presente paragrafo.»

3) L'articolo 11, paragrafo 5, è sostituito dal seguente testo:

«5. Gli Stati membri possono applicare una ponderazione del 50 % alle operazioni di leasing immobiliare concluse prima del 31 dicembre 2006, relative a beni destinati ad uso professionale, situati nel paese della sede legale e disciplinati da disposizioni legali che garantiscono al cedente la proprietà integrale del bene affittato fino al momento dell'opzione di acquisto da parte del locatario. Gli Stati membri informano la Commissione del modo in cui si avvalgono del presente paragrafo.»

Articolo 2

1. Gli Stati membri pongono in vigore le disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative necessarie per conformarsi alla presente direttiva al più tardi 24 mesi dopo la sua entrata in vigore. Essi ne informano immediatamente la Commissione.

Quando gli Stati membri adottano tali disposizioni, queste contengono un riferimento alla presente direttiva o sono corredate di tale riferimento all'atto della pubblicazione ufficiale. Le modalità di tale riferimento sono adottate dagli Stati membri.

2. Gli Stati membri comunicano alla Commissione il testo delle principali disposizioni di diritto interno che essi adottano nella materia disciplinata dalla presente direttiva.

Articolo 3

La presente direttiva entra in vigore il giorno della pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale delle Comunità europee*.

Articolo 4

Gli Stati membri sono destinatari della presente direttiva.

Fatto a Lussemburgo, addì 22 giugno 1998.

Per il Parlamento europeo

Il Presidente

J. M. GIL-ROBLES

Per il Consiglio

Il Presidente

J. CUNNINGHAM