

II

(Atti non legislativi)

REGOLAMENTI

REGOLAMENTO DELEGATO (UE) 2023/206 DELLA COMMISSIONE

del 5 ottobre 2022

che integra il regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione che specificano i tipi di fattori da considerare per la valutazione dell'adeguatezza dei fattori di ponderazione del rischio per le esposizioni garantite da beni immobili e le condizioni di cui tenere conto per la valutazione dell'adeguatezza dei valori minimi della perdita in caso di default per le esposizioni garantite da beni immobili

(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 4, terzo comma, e l'articolo 164, paragrafo 8, terzo comma,

considerando quanto segue:

- (1) Da un lato, l'articolo 124, paragrafo 2, del regolamento (UE) n. 575/2013 riguarda la valutazione dell'adeguatezza dei fattori di ponderazione del rischio per le esposizioni garantite da ipoteche su immobili residenziali e non residenziali. Dall'altro, l'articolo 164, paragrafo 6, del regolamento (UE) n. 575/2013 riguarda la valutazione dell'adeguatezza dei valori minimi della perdita in caso di default («LGD») per le esposizioni garantite da ipoteche su immobili residenziali e non residenziali. Entrambe le disposizioni riguardano quindi la calibrazione dei parametri per le esposizioni garantite da beni immobili. È pertanto opportuno specificare in modo coerente i tipi di fattori da considerare per la valutazione dell'adeguatezza dei fattori di ponderazione del rischio e delle condizioni di cui tenere conto per la valutazione dell'adeguatezza dei valori minimi della LGD.
- (2) Nello specificare tali fattori e condizioni è necessario garantire la proporzionalità e tenere conto dell'eterogeneità dei mercati dei beni immobili nei diversi Stati membri, definendo nel contempo un quadro sufficientemente armonizzato per la valutazione dell'adeguatezza dei fattori di ponderazione del rischio e dei valori minimi della LGD per le esposizioni garantite da ipoteche su beni immobili. A tal fine è opportuno evitare un unico metodo valido per tutte le situazioni.
- (3) Nello specificare le perdite attese ai fini della determinazione dell'adeguatezza dei fattori di ponderazione del rischio, è opportuno considerare una serie di fattori che forniscono informazioni sugli sviluppi del mercato orientati al futuro, tra cui le caratteristiche strutturali passate e presenti dei mercati dei beni immobili e le specificità nazionali relative al finanziamento immobiliare.

⁽¹⁾ GUL 176 del 27.6.2013, pag. 1.

- (4) Data la rilevanza economica dei mercati immobiliari per gli Stati membri, nello specificare le condizioni per la valutazione dei valori minimi della LGD è opportuno tenere conto delle fonti di rischio sistemico, anziché semplicemente delle recessioni economiche e dei rischi idiosincratici. Nel tenere conto delle condizioni per la valutazione dei valori minimi della LGD, è opportuno considerare una serie di condizioni relative alle fonti di rischio sistemico che incidono sugli sviluppi orientati al futuro del mercato dei beni immobili, tra cui la possibilità che gli squilibri macroeconomici si riferiscano a una fase recessiva, la presenza eventuale di altre misure macroprudenziali e le specificità nazionali relative ai mercati dei beni immobili e al loro finanziamento.
- (5) Inoltre, date le notevoli differenze tra i mercati immobiliari degli Stati membri, nel valutare sia l'adeguatezza dei fattori di ponderazione del rischio per le esposizioni garantite da beni immobili che l'adeguatezza dei valori minimi di perdita in caso di default per tali esposizioni è opportuno tenere conto delle specificità relative esclusivamente a un mercato immobiliare nazionale e al suo finanziamento.
- (6) L'articolo 124, paragrafo 2, e l'articolo 164, paragrafo 6, del regolamento (UE) n. 575/2013 consentono di valutare l'adeguatezza dei fattori di ponderazione del rischio o dei valori minimi della LGD per uno o più segmenti immobiliari o per una o più parti del territorio di uno Stato membro. È pertanto opportuno provvedere affinché possano essere applicati a uno o più segmenti immobiliari o a una o più parti del territorio di uno Stato membro i tipi di fattori o le condizioni per la valutazione dell'adeguatezza dei fattori di ponderazione del rischio o dei valori minimi della LGD. È tuttavia possibile che i dati raccolti mediante segnalazioni armonizzate a livello dell'Unione non siano sufficientemente granulari da consentire di valutare l'adeguatezza dei fattori di ponderazione del rischio o dei valori minimi della LGD al livello di un dato segmento immobiliare o di una data parte del territorio di uno Stato membro. In tal caso le autorità designate conformemente all'articolo 124, paragrafo 1 bis, e all'articolo 164, paragrafo 5, del regolamento (UE) n. 575/2013 dovrebbero poter utilizzare fonti di dati supplementari per tali valutazioni.
- (7) Poiché entrambi gli articoli 124 e 164 del regolamento (UE) n. 575/2013 riguardano le valutazioni dell'adeguatezza dei parametri di input volti a determinare i requisiti di fondi propri per i tipi di esposizioni garantite da beni immobili, è necessario assicurare la coerenza tra le due valutazioni. È pertanto opportuno inserire in un unico regolamento entrambe le serie di norme tecniche di regolamentazione pertinenti prescritte da tali articoli.
- (8) Il presente regolamento si basa sui progetti di norme tecniche di regolamentazione che l'Autorità bancaria europea (ABE) ha presentato alla Commissione.
- (9) L'ABE ha condotto consultazioni pubbliche aperte sul progetto di norme tecniche di regolamentazione su cui è basato il presente regolamento, ha analizzato i potenziali costi e benefici collegati e ha richiesto la consulenza del gruppo delle parti interessate nel settore bancario istituito dall'articolo 37 del regolamento (UE) n. 1093/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio^(?),

HA ADOTTATO IL PRESENTE REGOLAMENTO:

Articolo 1

Tipi di fattori da considerare per la valutazione dell'adeguatezza dei fattori di ponderazione del rischio per le esposizioni garantite da beni immobili

1. Nel valutare l'adeguatezza dei fattori di ponderazione del rischio di cui all'articolo 124, paragrafo 2, primo comma, del regolamento (UE) n. 575/2013, le autorità designate conformemente all'articolo 124, paragrafo 1 bis, di tale regolamento determinano quanto segue:
 - a) le perdite effettive, espresse come rapporto tra gli elementi seguenti:
 - i) nel caso delle esposizioni garantite da ipoteche su immobili residenziali di cui all'articolo 124, paragrafo 2, primo comma, del regolamento (UE) n. 575/2013, le perdite segnalate conformemente all'articolo 430 bis, paragrafo 1, lettera a), di detto regolamento e il valore dell'esposizione segnalato conformemente all'articolo 430 bis, paragrafo 1, lettera c), di detto regolamento;

^(?) 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).

- ii) nel caso delle esposizioni garantite da ipoteche su immobili non residenziali di cui all'articolo 124, paragrafo 2, primo comma, del regolamento (UE) n. 575/2013, le perdite segnalate conformemente all'articolo 430 bis, paragrafo 1, lettera d), di detto regolamento e il valore dell'esposizione segnalato conformemente all'articolo 430 bis, paragrafo 1, lettera f), di detto regolamento;
- b) le perdite attese, espresse come la migliore stima delle perdite realizzabili in un orizzonte prospettico di almeno un anno che può protrarsi, se così stabilito dall'autorità, fino a tre anni.

Ai fini della lettera b), le perdite attese sono determinate come la media delle perdite stimate per ogni anno durante l'orizzonte prospettico prescelto.

2. Le autorità designate conformemente all'articolo 124, paragrafo 1 bis, del regolamento (UE) n. 575/2013 determinano le perdite attese di cui al paragrafo 1, lettera b), in uno dei modi seguenti:

- a) adeguando al rialzo o al ribasso le perdite effettive di cui al paragrafo 1, lettera a);
- b) mantenendo invariate le perdite effettive.

Nel determinare le perdite attese di cui al paragrafo 1, lettera b), le autorità riflettono gli sviluppi orientati al futuro sul mercato dei beni immobili di cui all'articolo 124, paragrafo 2, primo comma, lettera b), del regolamento (UE) n. 575/2013 durante un orizzonte prospettico di almeno un anno che può protrarsi, se così stabilito dall'autorità, fino a tre anni.

3. Le perdite attese di cui al paragrafo 1, lettera b), determinate conformemente al paragrafo 2, si basano su tutti gli elementi seguenti:

- a) l'evoluzione storica e le caratteristiche cicliche del mercato dei beni immobili, così come si rispecchiano nelle operazioni e nei prezzi sul mercato dei beni immobili nonché nella volatilità di tali prezzi, rilevata da indicatori di dati o informazioni qualitative pertinenti;
- b) le caratteristiche strutturali passate e presenti del mercato dei beni immobili e l'evoluzione futura di tali caratteristiche strutturali in relazione alle dimensioni del mercato dei beni immobili, alle specificità del finanziamento immobiliare, ai regimi fiscali nazionali e alle disposizioni regolamentari nazionali per l'acquisto, la detenzione o la locazione di beni immobili;
- c) le determinanti fondamentali della domanda e dell'offerta nel mercato dei beni immobili, evidenziate da indicatori di dati o da informazioni qualitative pertinenti, comprese le regole per la concessione del credito, l'attività di costruzione, i tassi di non occupazione o l'attività sulle operazioni;
- d) la rischiosità delle esposizioni garantite da beni immobili, misurata da tutti gli elementi seguenti:
 - i) gli indicatori pertinenti per i segmenti immobiliari dello Stato membro e, se del caso, per parti del territorio di tale Stato membro, secondo quanto prescritto dalla sezione 6 degli orientamenti dell'ABE sui sottoinsiemi di esposizioni ai quali si può applicare una riserva di capitale a fronte del rischio sistemico⁽³⁾, emanati in conformità dell'articolo 133, paragrafo 6, della direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio⁽⁴⁾;
 - ii) gli indicatori delle regole per la concessione del credito specificati nella raccomandazione del Comitato europeo per il rischio sistemico relativa alle misure per colmare le lacune nei dati sugli immobili⁽⁵⁾;
- e) l'evoluzione attesa dei prezzi sul mercato dei beni immobili e la volatilità attesa di tali prezzi, compresa una valutazione dell'incertezza circa tali aspettative;

⁽³⁾ Orientamenti definitivi sugli appropriati sottoinsiemi di esposizioni settoriali a cui l'autorità competente o l'autorità designata possono applicare una riserva di capitale a fronte del rischio sistemico in conformità dell'articolo 133, paragrafo 5, lettera f), della direttiva 2013/36/UE (EBA/GL/2020/13).

⁽⁴⁾ Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la direttiva 2002/87/CE e abroga le direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE (GU L 176 del 27.6.2013, pag. 338).

⁽⁵⁾ Raccomandazione del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 21 marzo 2019, che modifica la raccomandazione CERS/2016/14 relativa alle misure per colmare le lacune nei dati sugli immobili (CERS/2019/3) (GU C 271 del 13.8.2019, pag. 1).

- f) l'evoluzione attesa delle variabili fondamentali macroeconomiche significative che potrebbero incidere sulla solvibilità dei mutuatari, compresa una valutazione dell'incertezza circa tali aspettative;
- g) l'orizzonte temporale entro il quale dovrebbero concretizzarsi gli sviluppi orientati al futuro sul mercato dei beni immobili;
- h) le specificità nazionali relative esclusivamente al mercato immobiliare e al suo finanziamento, compresi i regimi di garanzia pubblici e privati, la deducibilità fiscale e il sostegno pubblico sotto forma di regimi di ricorso e ammortizzatori sociali;
- i) eventuali altri indicatori e fonti di dati che forniscano informazioni sugli sviluppi orientati al futuro sul mercato dei beni immobili che incidono sulle perdite attese di cui al paragrafo 1, lettera b), o che avvalorino la qualità dei dati delle perdite effettive di cui al paragrafo 1, lettera a).

4. Qualora sussistano notevoli incertezze in merito ai fattori di cui al paragrafo 3, lettera e), le autorità designate conformemente all'articolo 124, paragrafo 1 bis, del regolamento (UE) n. 575/2013 considerano un margine di prudenza nel determinare le perdite attese a norma del paragrafo 2 del presente articolo.

5. Ai fini del paragrafo 1, le autorità designate conformemente all'articolo 124, paragrafo 1 bis, del regolamento (UE) n. 575/2013 tengono conto di altre misure macroprudenziali in vigore che già trattano i rischi sistemici individuati che incidono sull'adeguatezza dei fattori di ponderazione del rischio di cui all'articolo 124, paragrafo 2, primo comma, di detto regolamento, comprese le misure di diritto interno di seguito elencate, intese a rafforzare la resilienza del sistema finanziario:

- a) limiti di rapporto prestito/valore (*loan-to-value* - LTV);
- b) limiti di rapporto debito/reddito;
- c) limiti di rapporto servizio del debito/reddito;
- d) altri strumenti che rispondono alle regole per la concessione di crediti.

Articolo 2

Condizioni di cui tenere conto per la valutazione dell'adeguatezza dei valori minimi della LGD per le esposizioni garantite da beni immobili

1. Nel valutare l'adeguatezza dei valori minimi della LGD a norma dell'articolo 164, paragrafo 6, del regolamento (UE) n. 575/2013, le autorità designate conformemente al paragrafo 5 di tale articolo, quando effettuano la valutazione del rischio sistemico sulla base degli squilibri macroeconomici che incidono sulle stime della LGD al di là del ciclo economico, tengono conto di tutte le condizioni seguenti:

- a) le condizioni della domanda e dell'offerta sui mercati immobiliari e le dinamiche dei prezzi degli immobili, compreso, se del caso e laddove sia disponibile una stima attendibile, il grado di sopravvalutazione o sottovalutazione dei prezzi degli immobili;
- b) le condizioni che incidono sulle determinanti delle stime della LGD tra cui, se del caso:
 - i) cambiamenti intervenuti nella durata e nell'efficacia dei procedimenti di recupero dei crediti, dovuti a modifiche delle procedure di recupero;
 - ii) cambiamenti nella frequenza del ritorno *in bonis* dei debitori o delle singole linee di credito, dovuti a variazioni dei tassi di disoccupazione, o cambiamenti nei livelli di debito delle famiglie o delle imprese;
 - iii) cambiamenti nei livelli di debito delle famiglie o delle imprese;
- c) altre condizioni che incidono indirettamente sul valore delle garanzie reali prese in considerazione nelle stime della LGD, tra cui, se del caso, rapporti prestito/valore (LTV), garanzie incrociate e altre forme comuni di protezione del credito pertinenti per le esposizioni al dettaglio garantite da beni immobili nello Stato membro interessato.

2. Ai fini del paragrafo 1, le autorità designate conformemente all'articolo 164, paragrafo 5, del regolamento (UE) n. 575/2013 tengono conto di tutti gli elementi seguenti:

- a) l'eventualità che gli squilibri macroeconomici siano connessi a una recessione economica e che siano quindi presi in considerazione nella stima della LGD in caso di recessione per le esposizioni interessate;

- b) altre misure macroprudenziali in vigore che già trattano i rischi sistemici individuati che incidono sull'adeguatezza dei valori minimi della LGD, comprese le misure di diritto interno di seguito elencate, intese a rafforzare la resilienza del sistema finanziario:
 - i) limiti di rapporto prestito/valore;
 - ii) limiti di rapporto debito/reddito;
 - iii) limiti di rapporto servizio del debito/reddito;
 - iv) altri strumenti che rispondono alle regole per la concessione di crediti;
- c) il grado di incertezza circa l'evoluzione dei mercati dei beni immobili e la volatilità dei loro prezzi;
- d) le specificità nazionali relative esclusivamente al mercato immobiliare e al suo finanziamento, compresi i regimi di garanzia pubblici e privati, la deducibilità fiscale e il sostegno pubblico sotto forma di regimi di ricorso e ammortizzatori sociali;
- e) se del caso e laddove siano disponibili, i confronti dei benchmark delle stime della LGD tra enti creditizi o Stati membri per portafogli comparabili, livelli di rischio comparabili e linee comparabili garantite da beni immobili costituiti a garanzia reale.

Articolo 3

Valutazioni per segmenti immobiliari o parti specifiche del territorio di uno Stato membro

Un'autorità designata conformemente all'articolo 124, paragrafo 1 bis, o all'articolo 164, paragrafo 5, del regolamento (UE) n. 575/2013 può considerare i fattori di cui all'articolo 1 del presente regolamento o tenere conto delle condizioni di cui all'articolo 2 del presente regolamento per uno o più segmenti immobiliari o una o più parti del territorio di uno Stato membro.

Articolo 4

Uso di altre fonti di dati

Le autorità designate conformemente all'articolo 124, paragrafo 1 bis, o all'articolo 164, paragrafo 5, del regolamento (UE) n. 575/2013 che determinano le perdite effettive a norma dell'articolo 1, paragrafo 1, lettera a), del presente regolamento o che valutano l'adeguatezza dei valori minimi della LGD a norma dell'articolo 2 del presente regolamento per un segmento immobiliare o una parte del territorio di uno Stato membro possono utilizzare altre fonti di dati, tra cui le segnalazioni ad hoc nazionali e i registri dei crediti relativi a tale segmento o a tale parte del territorio, a condizione che i dati raccolti a norma dell'articolo 430, paragrafo 1, lettera a), e dell'articolo 430 bis del regolamento (UE) n. 575/2013 non siano sufficientemente granulari.

Articolo 5

Entrata in vigore

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

Il presente regolamento è obbligatorio in tutti i suoi elementi e direttamente applicabile negli Stati membri conformemente ai trattati.

Fatto a Bruxelles, il 5 ottobre 2022

Per la Commissione
La presidente
Ursula VON DER LEYEN