



Focus on

**LE LINEE GUIDA DELLA BCE PER
LA GESTIONE DEGLI NPLs:
STRATEGIE MIRATE PER
L'ESCUSSIONE DELLE GARANZIE**

Marzo 2017

www.lascalaw.com

www.iusletter.com

Milano | Roma | Torino | Bologna | Firenze | Venezia | Vicenza | Padova | Ancona

redazione@iusletter.com



La **Banca centrale europea** ha pubblicato in questi giorni dopo un anno di lavori e consultazioni il testo definitivo delle [linee guida in materia di crediti deteriorati](#) da parte delle Banche.

Come anticipato dal comunicato stampa del 20 marzo:

- Il documento definisce le misure, i processi e le migliori prassi che le banche dovrebbero adottare nel trattamento degli NPL.
- Le banche sono esortate ad attuare strategie ambiziose ma realistiche per la riduzione degli NPL.
- Queste linee guida costituiranno le basi per strutturare il dialogo continuo di vigilanza con le banche; la governance è uno degli aspetti considerati.

Le banche sono quindi esortate ad attuare strategie ambiziose ma realistiche per pervenire a un approccio globale concernente il problema degli NPL. Ciò riguarda anche settori quali la governance e la gestione dei rischi. Le banche dovrebbero ad esempio assicurare che i dirigenti siano incentivati a portare avanti strategie di riduzione degli NPL. Anche gli organi di amministrazione dovrebbero svolgere un ruolo attivo in questo contesto.

La Bce non prescrive obiettivi quantitativi per la riduzione degli Npl, ma richiede alle banche di elaborare una **strategia** che potrebbe includere una serie di opzioni fra cui ad esempio politiche di recupero degli Npl, servicing e vendita di portafogli.

Spetta quindi agli istituti fissare “*tempistiche realistiche*” individuando le opzioni più appropriate: strategie quindi che non devono passare necessariamente e solo per le cessioni dei crediti deteriorati in portafoglio ma che possono contemplare i necessari tempi per la gestione ordinaria di recupero.

Nelle nuove linee guida si parla di escussione delle garanzie e in questi termini occorrerà anche capire se le Banche opteranno per le soluzioni introdotte dal D.L. 59/2016 in tema di pegno non possessorio e di patto marciano.



Tra i vari temi toccati, si segnala in particolare la raccomandazione che le banche costituiscano al loro interno delle **unità dedicate ai crediti deteriorati**, tenendo conto dell'**intero ciclo di vita dei crediti** stessi, al fine di assicurare che le attività di recupero e gli accordi con i debitori siano calibrati per ciascun caso specifico, che ci sia attenzione a tutte le fasi applicabili del processo di recupero e che il personale sia sufficientemente specializzato.

La Bce sottolinea che *“è indispensabile applicare una chiara definizione formale dei criteri di riclassificazione, che descrivano quando un'esposizione passa dalla competenza del responsabile della relazione ordinaria con il cliente alle unità dedicate agli Npl e da un'unità all'altra fra queste ultime. Le soglie di passaggio dovrebbero essere chiaramente definite e consentire un margine di discrezionalità gestionale soltanto in circostanze e a condizioni rigorosamente identificate”*.

La BCE individua le seguenti **fasi rilevanti del ciclo di vita dei crediti deteriorati**, indicando il relativo approccio da tenere.

- **Posizioni che presentano lievi ritardi di pagamento (fino a 90 giorni di arretrato):** questa fase si incentra sugli accordi iniziali con il debitore a rientrare da lievi ritardi e sulla raccolta delle informazioni necessarie per una valutazione dettagliata delle condizioni del debitore (ad esempio posizione finanziaria, stato della documentazione del prestito, stato delle garanzie, livello di cooperazione ecc.). La raccolta di informazioni consentirà l'adeguata segmentazione dei debitori, che determinerà in ultima istanza la strategia di recupero più idonea per ciascun debitore. Questa fase potrebbe anche comportare l'adozione di **misure di concessione a breve termine**, allo scopo di stabilizzare la posizione finanziaria del debitore prima di definire una strategia idonea per il recupero. Inoltre la banca dovrebbe ricercare soluzioni volte a migliorare la propria posizione (ad esempio sottoscrivendo nuovi documenti relativi ai prestiti, perfezionando le garanzie in essere, minimizzando le uscite di cassa, assumendo garanzie aggiuntive se disponibili). Ciò riguarda anche attività non tecnicamente classificate come *non performing exposure* (fra cui posizioni che presentano lievi ritardi di pagamento, esposizioni oggetto di



concessioni o garanzie escusse) che rivestono un ruolo cruciale nel processo di recupero degli Npl. Le inadempienze probabili si potrebbero inquadrare nell'ambito delle unità dedicate alle posizioni che presentano lievi ritardi di pagamento oppure delle unità preposte alle ristrutturazioni, a seconda della complessità.

- **Posizioni scadute con maggiore anzianità/ristrutturate/oggetto di concessioni:** questa fase verte sull'attuazione e formalizzazione di **accordi di ristrutturazione/concessione** con il debitore. Tali accordi andrebbero posti in atto soltanto laddove la valutazione sulle disponibilità finanziarie del debitore abbia messo in luce opzioni di ristrutturazione economicamente sostenibili. A conclusione di un accordo di ristrutturazione/misure di concessione il debitore dovrebbe essere soggetto a un monitoraggio costante per una durata minima prestabilita (che si raccomanda in linea con il periodo per il rientro in *bonis* nella definizione delle Npe adottata dall'Eba, cioè almeno un anno), dato l'accresciuto livello di rischio, prima di poter essere riclassificato tra i crediti in *bonis*, nel caso in cui non siano stati registrati altri criteri di classificazione come Npl.
- **Liquidazioni/recupero crediti/procedimenti giudiziari/escussioni di garanzie:** questa fase riguarda i debitori per i quali non sono state individuate misure di concessione economicamente sostenibili a causa della loro situazione finanziaria o del loro insufficiente livello di cooperazione. In tal caso le banche dovrebbero anzitutto svolgere un'**analisi costi-benefici delle diverse opzioni di liquidazione**, incluse procedure giudiziarie ed extragiudiziarie. Sulla base di questa analisi, esse dovrebbero quindi rapidamente procedere con la soluzione di liquidazione prescelta. Per questa fase del ciclo di vita degli Npl sono **indispensabili competenze specifiche in materia legale e di liquidazione di società**. Le banche che a tal fine si affidano in ampia misura a periti esterni dovrebbero assicurare che vi siano meccanismi di controllo interno sufficienti a garantire l'efficacia e l'efficienza del processo di liquidazione. Le consistenze di Npl con maggiore anzianità dovrebbero ricevere particolare attenzione a questo proposito.



Un'apposita politica di recupero del credito dovrebbe contenere indicazioni sulle procedure di liquidazione.

Gestione delle garanzie escusse (o di altre attività derivanti dagli Npl)

Le banche dovrebbero monitorare i volumi e i tassi di recupero relativi ad azioni legali ed escussioni di garanzie. La performance andrebbe misurata rispetto a obiettivi prestabiliti, in termini di durata in mesi/anni e perdite per l'ente. Per il monitoraggio del tasso di perdita effettivo, ci si attende che gli enti costruiscano serie storiche per segmento di credito a supporto delle ipotesi utilizzate nella valutazione delle riduzioni di valore e nelle prove di stress.

Per le linee di credito assistite da garanzie reali o di altro tipo, le banche dovrebbero monitorare il tempo necessario per la liquidazione di tali attività, gli scarti di garanzia su potenziali vendite forzate al momento della liquidazione e gli andamenti di determinati mercati (ad esempio immobiliari) per valutare le prospettive riguardo ai potenziali tassi di recupero.

Inoltre, monitorando i tassi di recupero connessi alle procedure di escussione delle garanzie e ad altre azioni legali, le banche avranno maggiori elementi per valutare in modo affidabile se la decisione di ricorrere all'escussione delle garanzie consentirà di ottenere un valore attuale netto superiore rispetto a una misura di concessione. I dati sui tassi di recupero relativi alle escussioni di garanzie dovrebbero essere tenuti sotto costante osservazione e indurre le banche ad apportare eventuali modifiche alle strategie di gestione del recupero crediti/dei portafogli legali.

Le banche dovrebbero altresì monitorare la durata media dei procedimenti giudiziari conclusi di recente e l'ammontare medio dei recuperi che hanno consentito di ottenere (al netto dei relativi costi).

Un intero capitolo delle linee guida è infine dedicato alla **valutazione delle garanzie immobiliari**



“I rilievi emersi dalle attività di vigilanza, compresi la valutazione approfondita, l’AQR e le ispezioni in loco, hanno evidenziato carenze nella completezza e nell’accuratezza dei metodi utilizzati dalle banche per la valutazione dei beni immobili.

In passato le banche hanno spesso omesso di richiedere ai mutuatari informazioni finanziarie periodiche o di ottenere valutazioni aggiornate degli immobili al fine di valutare la qualità dei prestiti in bilancio e l’adeguatezza delle garanzie. Di conseguenza, non hanno riconosciuto i segnali di allerta precoce di un deterioramento della qualità delle attività, causando una sottostima degli accantonamenti a fronte di perdite creditizie in bilancio.”

Il settimo capitolo delinea quindi le aspettative di vigilanza e fornisce indicazioni sulle migliori prassi riguardo alle politiche, alle procedure e all’informativa che le banche dovrebbero adottare nella valutazione delle garanzie immobiliari sugli NPL.

La banca dovrebbe disporre di politiche e procedure scritte, approvate dall’organo di amministrazione e conformi ai criteri stabiliti nel presente capitolo, che governino la valutazione delle garanzie immobiliari.

Andrebbero designati soggetti responsabili dei documenti relativi alle politiche e alle procedure, incaricati di svolgerne il riesame e di garantire che le modifiche rilevanti vengano sottoposte all’approvazione dell’organo di amministrazione.

Le politiche e le procedure scritte di valutazione delle garanzie della banca andrebbero riesaminate almeno una volta all’anno. Le banche dovrebbero assicurare l’individuazione di eventuali lacune nelle conoscenze durante il processo di riesame e la tempestiva attuazione di piani correttivi volti a colmare tali lacune.

Le politiche e le procedure dovrebbero risultare pienamente in linea con la dichiarazione relativa alla propensione al rischio (*risk appetite statement, RAS*) della banca.



Dalle banche ci si attende il monitoraggio e la revisione periodica delle perizie, secondo quanto stabilito nelle linee guida.

Le banche dovrebbero sviluppare e attuare una solida politica interna di assicurazione della qualità e procedure per la verifica delle valutazioni eseguite internamente ed esternamente.

Questo processo può assumere diverse forme, a seconda delle dimensioni e del modello imprenditoriale della banca, ma i principi generali sono i seguenti:

- il processo di assicurazione della qualità andrebbe condotto da un'unità di controllo dei rischi indipendente dal processo di elaborazione, monitoraggio e sottoscrizione dei crediti;
- nell'ambito della procedura di assicurazione della qualità andrebbe periodicamente verificata l'indipendenza del processo di selezione del perito esterno;
- un adeguato campione simile di valutazioni interne ed esterne andrebbe regolarmente confrontato con le osservazioni di mercato;
- andrebbero regolarmente condotti test retrospettivi sulle valutazioni interne ed esterne delle garanzie;
- il processo di assicurazione della qualità dovrebbe essere basato su un campione di dimensioni adeguate.

I coefficienti usati per l'indicizzazione possono essere interni o esterni, a condizione che:

- siano rivisti periodicamente e i risultati della revisione siano documentati e resi prontamente disponibili; Il ciclo di revisione e i requisiti di *governance* dovrebbero essere chiaramente definiti in una politica scritta approvata dall'organo di amministrazione;



- siano sufficientemente granulari e la metodologia sia adeguata e appropriata alla classe di attività in questione;
- si basino su una serie storica adeguata di prove empiriche (operazioni immobiliari effettive).

Tutte le valutazioni (inclusi gli aggiornamenti) andrebbero eseguite da periti qualificati indipendenti, interni o esterni, in possesso delle necessarie qualifiche, capacità ed esperienze per compiere una valutazione, come stabilito dall'articolo 208, paragrafo 3, lettera b), del Regolamento (UE) n. 575/2013.

Le banche dovrebbero dotarsi di un elenco debitamente approvato di periti qualificati e indipendenti, interni o esterni, basato sui criteri riportati di seguito. Esse dovrebbero valutare su base continuativa la performance dei periti e decidere per ciascuno se possa essere mantenuto o meno in elenco.

Le banche dovrebbero accertarsi che i periti esterni dispongano di un'assicurazione di responsabilità professionale di livello adeguato e verificarne con cadenza annuale l'adeguatezza e la validità.

Le banche dovrebbero garantire che tutti i periti, sia interni sia esterni, e i loro familiari di primo grado soddisfino i seguenti requisiti di indipendenza:

- il perito non è coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- il perito non è condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- il perito non si trova, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- il perito non ha interessi nell'immobile;
- il perito non è una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;



- il perito fornisce una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
- il perito non dovrebbe percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

Riteniamo, da una prima valutazione delle linee guida esaminate, che le stesse possano essere accolte favorevolmente dal mondo bancario; al netto infatti di una serie di modalità estremamente dettagliate riteniamo infatti che possano essere accolti positivamente i toni “di confronto e dialogo” contenuti nei capitoli operativi dove l’accento ricade principalmente sulle strategie gestionali scelte dalla banca e sulla collaborazione prevista con i gruppi di vigilanza congiunti, rispetto agli strumenti indicati per la riduzione del carico degli NPL

Tiziana Allievi – t.allievi@lascalaw.com

