

Riunione congiunta

Tavolo Tecnico per favorire la Riqualficazione Energetica degli Immobili

Tavola Rotonda Nazionale “Politiche e Raccomandazioni” del Progetto GREENROAD

Roma, Scuderie di Palazzo Altieri, 17 giugno 2022

Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie

Giampiero Bambagioni

Presidente Comitato Tecnico Scientifico, Tecnoborsa
IVSC Europe Board Member

Le Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, promosse dell'ABI, sono state elaborate da un Tavolo tecnico (TT) costituito dai rappresentanti delle seguenti organizzazioni:



COLLEGIO NAZIONALE
DEI PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI LAUREATI



CNA
PPC
CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI



CONSIGLIO
DELL'ORDINE
NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



CONSIGLIO
NAZIONALE
INGEGNERI



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



CONSIGLIO NAZIONALE
DEI PERITI INDUSTRIALI
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
PRESSO IL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA



In collaborazione con:



INDICE

- Drivers del cambiamento a livello normativo e metodologico (standard di valutazione internazionali e nazionali)
- Orientamenti EBA in materia di concessione emonitaraggio dei prestiti (EBA/GL/2020/06) e Circolare Banca d'Italia 285/2013, 36 aggiornamento del 20 luglio 2021
- L'approccio *forward-looking*
- La definizione delle *valuation policy* e delle procedure interne
- La valutazione del *collateral* in considerazione dei fattori **Environmetal Social and Governance (ESG)**
- **Addendum | «Indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato»**

Capitolo I - La valutazione dell'efficienza energetica ai fini dell'incidenza sul valore di mercato e la valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato)

1.1 Valutazione dell'efficienza energetica ai fini dell'incidenza sul valore di mercato

1.2 Valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato

Capitolo II – Due diligence

Capitolo III – Rapporto di valutazione

Capitolo IV – Focus sul Settore Agricolo e Agroindustriale

UE | Framework normativo e regolamentare

Principale normativa di riferimento:

Unione europea (EU)

- **Regolamento 2020/852 relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili («EU Taxonomy»)** e conseguenti Regolamenti Delegati
- **Regolamento (UE) n. 575/2013** (*Capital Requirements Regulation, CRR*), *Capital Requirements Directive (CRD IV)*; et al.
- **Direttiva (UE) n. 17/2014**, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE) n. 1093/2010;

Autorità Bancaria Europea (EBA)

- **Guidelines on loan origination and monitoring** (EBA/GL/2020/06);
- **Orientamenti sulla governance interna** (EBA/GL/2017/11); et al.
- **Implementing Technical Standards (ITS) on prudential disclosures on ESG risks in accordance with Article 449a CRR**

Normativa nazionale | TUB

Banca d'Italia

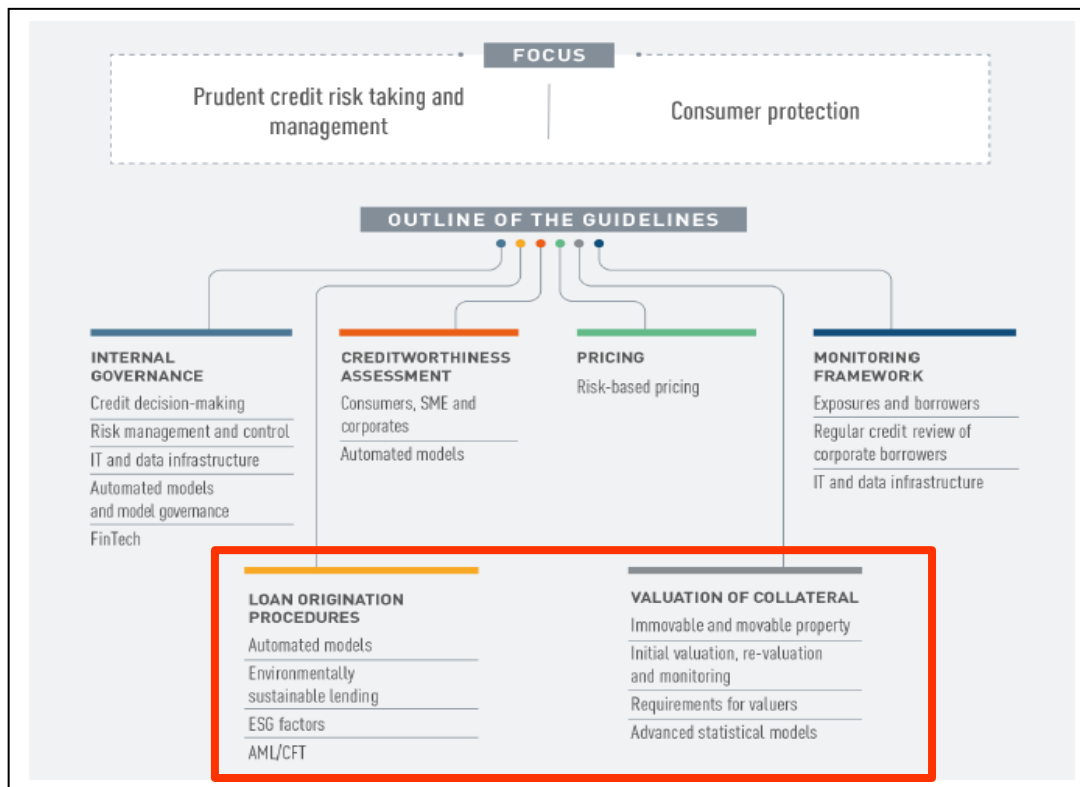
- **Circolare Banca d'Italia 285/2013 (Disposizioni di vigilanza per le banche)**, 35° Agg. (30/06/2021) e 36° Agg. (20/07/2121); 37 Agg. (24.11.2021); 38 Agg. 22.02.2022.
- **288/2015 (Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari)**, 4° Agg. 20/07/2021; 5° Agg. 22.02.2022.

Comitato di Basilea per la Vigilanza Bancaria

- **Basilea III**

Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti

EBA Guidelines on loan origination and monitoring



LOAN ORIGATION PROCEDURES

Automated models

Environmentally sustainable lending

ESG factors

AML/CFT

VALUATION OF COLLATERAL

Immovable and movable property

Initial valuation, re-valuation and monitoring

Requirements for valuers

Advanced statistical models

Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti

EBA Guidelines on loan origination and monitoring

Orientamenti rilasciati in data 29 maggio 2020 (attuativi dal 30 giugno 2021)



4.3.5 Fattori ambientali, sociali e di governance

56. Gli enti dovrebbero incorporare i fattori ESG e i rischi ad essi associati nella loro propensione al rischio di credito, nelle politiche di gestione dei rischi e nelle politiche e procedure relative al rischio di credito, adottando un approccio olistico.

57. Gli enti dovrebbero tenere conto dei rischi associati ai fattori ESG per le condizioni finanziarie dei mutuatari, e in particolare del potenziale impatto dei fattori ambientali e del cambiamento climatico, nella loro propensione al rischio di credito e nelle politiche e procedure ad esso relative. I rischi del cambiamento climatico per le performance finanziarie dei clienti possono materializzarsi principalmente sotto forma di rischi fisici, come quelli che derivano dagli effetti tangibili del cambiamento climatico, compresi i rischi di responsabilità civile per aver contribuito al cambiamento climatico stesso, o i rischi di transizione, ad esempio quelli che derivano dalla transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio e resistente ai cambiamenti climatici. Inoltre, possono verificarsi altri rischi, quali cambiamenti delle preferenze del mercato e dei consumatori e rischi legali, che potrebbero influire sull'andamento delle attività sottostanti.



Aspettative di vigilanza sui rischi climatici e ambientali (aprile 2022)

Aspettativa 4

Gli intermediari effettuano una mappatura degli eventi che potrebbero manifestarsi per effetto dei rischi climatici e ambientali (fisici e di transizione) e integrano, di conseguenza, il sistema di gestione dei rischi, identificando i rischi che ne risulterebbero potenzialmente influenzati e le implicazioni di natura prudenziale.

	Rischi fisici	Rischi di transizione
Rischi di liquidità	<p>Il verificarsi di un evento climatico sfavorevole potrebbe:</p> <ul style="list-style-type: none">i) portare il cliente ad attingere ai propri depositi per finanziare le spese di riparazione e ristrutturazione, con conseguente contrazione della liquidità della banca;ii) determinare un <i>repricing</i> repentino di taluni strumenti finanziari detenuti dall'intermediario, con conseguente incremento del rischio di rifinanziamento.	<p>La necessità di alcune controparti di sostenere spese volte a finanziare il processo di transizione verso un'economia a bassa emissione di carbonio (e.g. interventi su immobili e impianti) potrebbe contribuire alla diminuzione dei depositi della banca.</p> <p>Iniziative normative a sostegno della transizione "<i>green</i>" potrebbero determinare una riduzione del valore dei titoli emessi da aziende "<i>brown</i>" e detenuti dall'intermediario come attività prontamente liquidabili, con conseguente contrazione delle riserve di liquidità.</p>

BCE | Guida sui rischi climatici e ambientali. Aspettative di vigilanza in materia di gestione dei rischi e informativa (nov. 2020)



Aspettativa 8.3

Ci si attende che gli enti considerino i rischi climatici e ambientali nella valutazione delle garanzie reali. I rischi climatici e ambientali possono incidere sul valore delle garanzie. A tale proposito, gli enti dovrebbero prestare particolare attenzione all'ubicazione fisica e all'efficienza energetica degli immobili residenziali e non residenziali. Questi aspetti andrebbero integrati sia nel processo di determinazione del valore delle garanzie sia nel processo di revisione previsto dalla normativa applicabile¹⁰⁵



Riquadro 9 Esempio di prassi osservata: Differenziazione dei tassi sui mutui

La BCE ha osservato che un ente differenzia il tasso applicato alla clientela sui mutui al dettaglio in base all'etichetta energetica dell'immobile sottostante. I mutui con un'etichetta energetica migliore beneficiano di un tasso di interesse inferiore rispetto a quelli meno efficienti sotto il profilo energetico, purché l'ente preveda di realizzare il proprio obiettivo complessivo di redditività per i mutui. Tale differenziazione si basa sulla considerazione che un portafoglio composto da attività più efficienti sotto il profilo energetico è probabilmente meno vulnerabile al rischio di transizione ed è pertanto in linea con la strategia aziendale dell'ente.

5.2.7 Prestiti su immobili non residenziali | **Attendibilità del Rapporto**



170. Gli enti dovrebbero **effettuare una valutazione della capacità di generazione di reddito dell'immobile e una valutazione delle prospettive di rifinanziamento.** Tali valutazioni dovrebbero tenere conto del termine del prestito sull'immobile non residenziale nell'ambito della domanda di prestito in questione.

171. Nella valutazione della **capacità di rimborso del cliente**, gli enti dovrebbero valutare, se del caso:

- a. la **sostenibilità del flusso di cassa**;
- b. la **qualità dei locatari**, l'impatto delle variazioni del reddito da locazione corrente sul piano di ammortamento, i termini, le scadenze e le condizioni del contratto di locazione e la storia dei pagamenti del locatario, se già presente;
- c. le **prospettive di riaffitto**, il flusso di cassa necessario per il servizio del debito in conformità del contratto di prestito, qualora vi sia la necessità di riaffittare l'immobile, l'andamento dell'attività in un periodo di recessione economica, se del caso, e le fluttuazioni dei rendimenti da locazione nel tempo, per valutare la presenza di rendimenti eccessivamente compressi;
- d. le necessarie **spese in conto capitale sull'immobile per tutta la durata del prestito.**

Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti | 2



7.1 Valutazione al momento dell'concessione del finanziamento

§ 206. (...) Gli enti dovrebbero assicurare che tali **approcci siano prudenti e proporzionati al tipo e al potenziale valore della garanzia** e in relazione ai contratti di credito, e che siano in linea con le politiche e procedure relative al rischio di credito e le condizioni di cui alla sezione 7.4

§ 208. «... **gli enti dovrebbero tenere conto dei fattori ESG che influenzano il valore della garanzia reale, ad esempio l'efficienza energetica degli edifici**».

§ 214. «... Gli enti dovrebbero sottoporre a un riesame critico la valutazione che ricevono dal perito, concentrandosi in particolare su aspetti quali la comprensibilità (chiarezza e trasparenza degli approcci e delle ipotesi), la **prudenza delle ipotesi (ad esempio, riguardo al flusso di cassa e ai tassi di sconto), e l'identificazione chiara e ragionevole di immobili comparabili utilizzati come valore di riferimento.**

Risk Management | «Tone from the top» | Cultura del rischio | dal Consiglio di Amministrazione al top management > sino alle varie funzioni



- Declinazione operativa del RAF
- Credit Risk Strategy
- Framework dei controlli sul rischio di credito

4.1.2 Cultura del rischio di credito

26. La **cultura del rischio di credito** dovrebbe comprendere l'adozione di un'adeguata «linea dall'alto» e assicurare che il credito sia concesso ai **clienti che**, al meglio delle conoscenze dell'ente al momento della concessione del credito, **saranno in grado di soddisfare i termini e le condizioni del contratto di credito**, e che sia assistito, se del caso, da **garanzie reali sufficienti e adeguate**, anche considerando l'impatto sulla posizione patrimoniale e sulla redditività e sostenibilità dell'ente, nonché i relativi **fattori ambientali, sociali e di governance (ESG)**.

Criteria per i periti



231. Gli enti dovrebbero assicurare che un perito che svolge le attività di valutazione o rivalutazione:
- a. sia professionalmente competente e soddisfi tutti i requisiti nazionali o internazionali e gli standard professionali accettati che si applicano al perito o all'esecuzione di un particolare incarico di valutazione;
 - b. abbia le **competenze tecniche e l'esperienza adeguate** per svolgere l'incarico;
 - c. sia in possesso delle **necessarie conoscenze riguardo all'oggetto della valutazione, al pertinente mercato del bene e alla finalità** della valutazione;
 - d. sia indipendente dal processo decisionale in materia di credito.
232. Gli enti dovrebbero assicurare che il **compenso o lo stipendio del perito e il risultato della valutazione non siano collegati** in modo tale da creare un **conflitto di interesse**.

Le «Indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato» (novembre 2020), parte integrante delle Linee Guida, sono state elaborate da un TT coinvolgente le seguenti organizzazioni:



COLLEGIO NAZIONALE
DEI PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI LAUREATI



CONSIGLIO
DELL'ORDINE NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI



Ministero della Giustizia



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



Le «Indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato» sono parte integrante delle Linee Guida

Struttura

- **Capitolo I** (*La valutazione dell'efficienza energetica ai fini dell'incidenza sul valore di mercato e La valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato*)
 - 1.1 **Valutazione dell'efficienza energetica ai fini dell'incidenza sul valore di mercato**
 - 1.2 **Valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato**
- Capitolo II – Due diligence
- Capitolo III – Rapporto di valutazione
- Capitolo IV – Focus sul Settore Agricolo e Agroindustriale