

Normativa secondaria di attuazione della Direttiva mutui (MCD)

RELAZIONE SULL'ANALISI D'IMPATTO

1. Introduzione

Con la direttiva 2014/17/UE *Mortgage Credit Directive* (di seguito MCD o Direttiva) il legislatore comunitario ha disciplinato l'offerta ai consumatori di contratti di credito immobiliare con l'obiettivo di accrescere la protezione del consumatore quale contraente debole e favorire la concorrenza su questo mercato all'interno dell'Unione Europea.¹

Il recepimento in Italia di tali norme ha comportato anzitutto modifiche al Testo Unico bancario (TUB), con particolare riferimento alle norme relative alla trasparenza delle condizioni contrattuali, agli agenti e mediatori e alle sanzioni. Il completamento del quadro normativo nazionale richiede l'emanazione di disposizioni di natura secondaria da parte del CICR e della Banca d'Italia per la definizione delle norme di dettaglio.

La presente analisi, redatta in conformità con le Linee guida sull'analisi di impatto della regolamentazione², accompagna il documento di consultazione concernente le disposizioni di natura secondaria attuative della MCD e si sofferma sul tema della **valutazione dei beni immobili** trattandosi di un'area per la quale esiste un certo grado di discrezionalità ed è stato pertanto possibile identificare delle opzioni.

2. La valutazione dei beni immobili

La corretta valutazione dell'immobile posto a garanzia delle esposizioni assume un particolare rilievo nella duplice prospettiva del rafforzamento della capacità delle banche di gestire i rischi aziendali e della tutela dei clienti. Pertanto, è indispensabile che tale attività venga svolta nel rispetto di criteri minimi, di natura sia oggettiva, sia soggettiva. In merito ai primi, appare indispensabile che la valutazione venga effettuata osservando standard affidabili³; quanto ai secondi, è necessario che la valutazione sia svolta da periti

¹ La Direttiva introduce inoltre norme sui canali distributivi e di comportamento.

² Circolare della Banca d'Italia n. 277/2010, "Linee guida per l'analisi di impatto della regolamentazione".

³ Cfr. artt. 19 MCD e art. 120 duodecies TUB.

che abbiano un adeguato grado di professionalità e di indipendenza dal processo di commercializzazione del credito.

Secondo il legislatore europeo l'affidabilità degli standard di valutazione presuppone la loro conformità agli standard internazionali sviluppati dall'*International Valuation Standard Committee* o dall'*European Group of Valuers' Associations* o dal *Royal Institution of Chartered Surveyors*. In Italia, standard, principi e metodologie di valutazione degli immobili contenute nei richiamati standard internazionali sono stati di fatto recepiti attraverso iniziative di autoregolamentazione⁴.

Nel recepimento della MCD La Banca d'Italia è chiamata a dettare disposizioni di attuazione anche sugli standard di valutazione degli immobili, tenendo conto dei dati dell'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) e potendo, peraltro, richiamare gli standard elaborati in sede di autoregolamentazione.

Occorre premettere che lo schema di disposizioni posto in consultazione introduce, anzitutto, alcune regole di carattere organizzativo che disciplinano il ruolo degli organi aziendali e delle funzioni aziendali di controllo nella definizione delle politiche e dei processi per lo svolgimento dell'attività di valutazione degli immobili. Nell'ambito di tali politiche e processi, le banche individuano, insieme a una serie di altri elementi, gli standard di valutazione degli immobili e definiscono la frequenza con cui viene rivisto il valore dell'immobile posto a garanzia dell'esposizione.

Lo schema normativo detta, poi, disposizioni volte ad assicurare la professionalità dei periti e la loro indipendenza dal processo di commercializzazione del credito o da aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito e individua specifiche regole sull'affidamento dell'attività di valutazione degli immobili a periti esterni, nonché alcuni criteri concernenti lo svolgimento dell'attività di valutazione degli immobili.

Peraltro, all'interno del quadro normativo posto in consultazione l'aspetto di maggior rilievo è legato all'introduzione di regole relative all'utilizzo di standard affidabili per la valutazione dei beni immobili. A tal proposito, è stato possibile identificare le seguenti opzioni regolamentari:

⁴ Ad esempio, con le *Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, elaborate e condivise con un protocollo di intesa siglato tra l'altro da ABI, Tecnoborsa e l'Associazione delle società di valutazione immobiliare per le banche (ASSOVIB). Tali linee guida sono seguite da un numero cospicuo di banche (172), dagli Ordini e Collegi rappresentativi dei professionisti abilitati alla valutazione e da numerose società di valutazione.

- **H1, elaborazione da parte della Banca d'Italia di standard di valutazione affidabili o di norme di dettaglio** volte ad assicurare l'affidabilità degli standard di valutazione adottati dagli intermediari;
- **H2, valorizzazione dell'autonomia degli intermediari** riconoscendo loro la possibilità di:
 - adottare standard per la valutazione degli immobili elaborati e riconosciuti a livello internazionale o standard elaborati a livello nazionale sviluppati sulla base di quelli internazionali;
 - o
 - elaborare standard interni per la valutazione degli immobili. In tal caso troverebbe applicazione la pratica del *comply-or-explain*: l'intermediario potrebbe deviare dai principi internazionali, ovvero dagli standard nazionali sviluppati sulla base di quelli internazionali, a condizione di indicare (nella delibera di adozione degli standard) quali siano le ragioni di carattere tecnico e prudenziale per le quali si è reso necessario discostarsi.

L'opzione H1 basata sulla redazione *ex novo* da parte dell'Autorità di vigilanza di standard di valutazione affidabili o di norme di dettaglio volte ad assicurare l'affidabilità di standard di valutazione elaborati dagli intermediari è quella più onerosa. A fronte di costi diretti elevati per l'Autorità di Vigilanza (che dovrebbe redigere un insieme di istruzioni sul tema), non sarebbe di fatto possibile discostarsi in modo significativo dalle migliori pratiche di valutazione codificate a livello internazionale. Inoltre, delineare in modo puntuale standard o criteri per assicurarne l'affidabilità equivarrebbe a promuovere una soluzione standardizzata (*one size fits all*) che impedirebbe l'individuazione da parte degli intermediari di soluzioni tecnicamente ottimali su base individuale. Tuttavia, tale standardizzazione avrebbe il vantaggio di rendere maggiormente comparabili le valutazioni degli immobili svolte dai vari periti.

L'opzione H2, che lascia discrezionalità all'intermediario di decidere se adottare gli standard internazionali o quelli nazionali sviluppati sulla base di quelli internazionali o di elaborare standard interni applicando la regola del *comply-or-explain*, produrrebbe benefici e costi opposti a quelli connessi all'opzione H1. Infatti, si consentirebbe agli intermediari di sopportare minori costi per la definizione delle soluzioni tecniche da adottare, mantenendo comunque la possibilità di discostarsi dai suddetti standard fornendo, in sede di delibera, una spiegazione chiara ed esaustiva sulle ragioni che hanno condotto al mancato utilizzo dei principi internazionali. La validità di questa opzione presuppone l'esistenza di profili non trattati esplicitamente dagli standard sopra richiamati e che

potrebbero richiedere uno specifico trattamento da parte dell'intermediario; tuttavia, essa rischia di minare la comparabilità delle valutazioni svolte dai differenti intermediari.

Nel complesso, l'analisi costi-benefici suggerisce la preferibilità dell'opzione H2.