

Basilea IV | Esposizioni ADC

Punti aperti in attesa delle Linee Guida EBA

11 giugno 2025

Agenda

Basilea IV | Premessa e Introduzione: modello interno vs approccio standard



Basilea IV | ADC (Acquisition Development Construction)



Punti aperti



Basilea IV | ADC - Condizioni per la ponderazione al 100%



Punti aperti



Basilea IV | Ulteriori punti aperti del Consultation Paper EBA



Basilea IV | Premessa e Introduzione: modello interno vs approccio standard



Per il corretto calcolo di RWA con modello standard, Basilea 4 ha introdotto alcune **nuove tipologie di esposizione** identificabili attraverso **nuovi attributi che devono essere tracciati negli applicativi**.

AIRB vs Standard

Basilea IV, oltre ad aver rivisto alcune componenti del calcolo del requisito patrimoniale, per le banche validate AIRB, ha anche introdotto l'obbligo di **calcolo del requisito patrimoniale applicando in parallelo approccio standard e modello interno** (per i portafogli autorizzati), richiedendo il **confronto tra i due risultati al fine di garantire un calcolo sufficientemente prudentiale**. Il 72,5% del risultato del calcolo del requisito con metodologia standard rappresenterà il «floor», ovvero il limite inferiore sotto il quale gli RWA con metodologia AIRB non possono scendere.

RWA calcolato
con **modello
interno**



72,5% di RWA
calcolato con
metodo standard



**Nessun impatto
sull'as is**

RWA calcolato
con **modello
interno**



72,5% di RWA
calcolato con
metodo standard



**Aggravio di
requisito rispetto
all'as is**

Anche per le banche validate AIRB diventa quindi importante la corretta tracciatura delle **informazioni** per permettere di ponderare coerentemente le esposizioni e contenere il **potenziale aggravio di requisito patrimoniale**

Le attività di adeguamento al nuovo framework regolamentare hanno **richiesto alle banche uno sforzo importante in termini di raccolta di informazioni sul portafoglio esistente, come per le esposizioni ADC** (*Acquisition Development and Construction*)

Ampliamento del Patrimonio Informativo

In virtù degli aggiornamenti normativi apportati dal **nuovo framework regolamentare Basilea IV** e del conseguente adeguamento dei sistemi banca, si è reso necessario **l'ampliamento del patrimonio informativo**, che è stato operato sia sulle **esposizioni di nuova concessione**, sia sulle **esposizioni già in essere**.



Acquisition Development Construction

Esposizioni verso Società o Società Veicolo che finanziano **l'acquisizione di terreni**, lo **sviluppo** o la **costruzione** di qualsiasi **immobile residenziale o non residenziale**





Regulatory overview

Art. 4 (78bis)

ESPOSIZIONE ADC
(«esposizioni per l'acquisizione,
lo sviluppo e la costruzione di
terreni»)

No

Sì

Immobile
residenziale e
ulteriori
condizioni?

No

ADC RW 150%

Art. 126a(1)

ADC RW 100%

Art. 126a(2)

Sì

Trattamento dedicato
per Exposure secured
by Real Estate – non
ADC



Art. 4 (78 bis)

"Esposizioni ADC" o "esposizioni per l'acquisizione, lo sviluppo e la costruzione di terreni", esposizioni verso società o società veicolo che finanziano l'acquisizione di terreni a fini di sviluppo e costruzione o che finanziano lo sviluppo e la costruzione di immobili residenziali o non residenziali.



Art. 126a

1) A un'esposizione ADC è assegnato un **fattore di ponderazione del rischio del 150 %**.

2) Alle **esposizioni ADC** relative a **immobili residenziali** può tuttavia essere assegnato un **fattore di ponderazione del rischio del 100 %**, a condizione che, l'ente applichi solide norme di assunzione del rischio e monitoraggio che soddisfino i requisiti di cui agli articoli 74 e 79 della direttiva 2013/36/UE¹ e che **almeno una delle condizioni seguenti sia soddisfatta**:

- a) i **contratti di prevendita o pre-locazione finanziaria giuridicamente vincolanti**, per i quali l'acquirente o il locatario abbiano effettuato un cospicuo deposito in denaro soggetto a trattenuta in caso di risoluzione del contratto, costituiscono una parte significativa dei contratti totali;
- b) il **debitore ha notevole capitale proprio a rischio**, rappresentato come importo adeguato del capitale proprio conferito dal debitore rispetto al valore stimato dell'immobile residenziale al momento del completamento.



Identificazione del perimetro (non oggetto di Consultation Paper)

Premessa

Nelle **bozze** precedenti alla pubblicazione ufficiale del 31 maggio 2024, veniva indicato che devono essere considerati esposizioni ADC quei prestiti per l'acquisto di terreni, lo sviluppo e la costruzione, per i quali la **fonte di rimborso al momento della concessione** è costituita da una **vendita** dell'immobile, o un **affitto, pianificati ma incerti**, oppure da **flussi di cassa sostanzialmente incerti**.

Open Point

Nella pubblicazione ufficiale del 31 maggio 2024, viene indicato che si devono considerare esposizione ADC quei prestiti concessi **per l'acquisto di terreno, lo sviluppo e la costruzione**. Ciò **sembrerebbe comportare un ampliamento del perimetro in maniera consistente**



Se non si tenesse conto delle valutazioni espresse nelle bozze, non si avrebbe più solo un approccio più conservativo rispetto al SIPF (dovuto all'ampliamento del perimetro rispetto al solo rischio speculativo) ma si **penalizzerebbero anche i finanziamenti per la costruzione di immobili per uso proprio**. Infatti in questi casi **la valutazione del servizio del debito si basa** su assunzioni completamente diverse rispetto a quelle applicate nelle valutazioni di finanziamenti per la costruzione con finalità di vendita o affitto. Nel primo caso si valuterebbero i flussi di cassa legati **al core-business industriale della società finanziata nel secondo caso quelli originati dall'immobile oggetto del finanziamento**

Esposizioni verso Società o Società Veicolo che finanziano l'acquisizione di terreni, lo sviluppo o la costruzione di qualsiasi immobile residenziale o non residenziale



Soglie per accedere ad una ponderazione del 100% come da Consultation Paper

Condizione a)



Acquirente o il locatario abbia versato una congrua caparra/acconto

Si intende congruo, quindi *idoneo* a confluire nel calcolo successivo.

- **Pre-vendita/ vendita:** un rapporto tra deposito e prezzo di vendita pari **almeno al 10%**
- **Pre-locazione/ locazione:** 3 canoni mensili.



Siano presenti significativi contratti di pre-vendita/vendita e di pre-locazione/locazione legalmente vincolanti

- **Pre-vendita/ vendita:** il rapporto tra "Somme dei prezzi di vendita dei contratti *idonei* firmati" e "Linea di credito (accordato = utilizzato + non utilizzato)" **pari almeno al 50%** ;
- **Pre-locazione/ locazione:** il rapporto tra "numero dei contratti *idonei* firmati" e "numero dei contratti potenziali totali" **pari almeno al 50%**.

Condizione b)



Il debitore abbia investito capitale proprio a rischio/equity nell'iniziativa immobiliare

Il rapporto tra **Equity/Capitale di rischio** dell'iniziativa immobiliare effettivamente contribuito dal costruttore (sia in natura e/o liquidità) e il **Valore dell'immobile residenziale** al momento del suo completamento sia **almeno pari al 35%**.



Finanziamenti misti per costruzione di immobile residenziale e non residenziale (non oggetto di Consultation Paper)

Esposizioni verso Società o Società Veicolo che finanziano l'acquisizione di terreni, lo sviluppo o la costruzione di qualsiasi immobile residenziale o non residenziale

Premessa

La **minor ponderazione** (100%) è prevista per le **sole costruzioni con finalità residenziale**

Open Point

Resta da definire il principio con cui **applicare la maggiore o minore ponderazione nel momento in cui l'immobile ha finalità mista** (ad esempio una palazzina residenziale per cui a piano terra sono previste attività commerciali)



Tre possibili orientamenti:

- **Applicare il principio di prevalenza rispetto ai mq di superficie**, applicando le soglie previste all'art 126a par 2 (lettere a e b) per l'intero valore dell'immobile/ del finanziamento qualora la metratura sia prevalentemente residenziale
- Modificare l'attuale approccio di mercato **prevedendo due tranches di finanziamento**
- **Applicare l'approccio più conservativo**

1

Congruo deposito in denaro versato dal promissario acquirente/locatario (substantial cash deposit)

- Nell'ambito della pre-vendita il deposito è congruo se non inferiore al 10% del prezzo di vendita:
CD (Cash Deposit)/SP (Sale Price) >=10%
- Nell'ambito della pre-locazione il deposito è congruo se non inferiore a 3 volte il canone di affitto mensile:
CD (Cash Deposit)/MR (Monthly Rent) >=300%
- E' considerato appropriato un rapporto del 5% (in Francia e Belgio la legislazione nazionale limita il deposito in contanti al 5%).
- Per i contratti di pre-locazione, EBF propone l'adozione di una soluzione più flessibile in quanto un requisito >100% è inappropriato in alcune giurisdizioni.



2

Finanziamento garantito in modo equivalente

- L'interpretazione adottata per il termine "finanziamento assicurato in maniera equivalente" è di stretta equivalenza con il deposito in contanti.
- In alternativa al deposito contanti sono ammesse solo le rate già pagate o il contante depositato su un conto segregato.
- Si esclude l'uso di garanzie personali
- L'interpretazione dell'EBA è considerata troppo restrittiva.
- Le LG dovrebbero consentire anche l'utilizzo di garanzie o assicurazioni specifiche del costruttore.

ABI partecipa al gruppo EBF



3	Quota significativa dei contratti sul totale	La somma dei contratti di vendita e di pre-vendita idonei (quindi con $CD/SP \geq 10\%$) deve essere pari almeno al 50% dei contratti totali: $\Sigma(\text{prezzi vendita e pre-vendita}) / \text{Finanziamento} \geq 50\%$ La somma dei contratti di locazione e di pre-locazione idonei (quindi con $CD/MR \geq 300\%$) deve essere pari almeno al 50% dei contratti totali: $N^{\circ} \text{ contratti locazione e pre-locazione} / N^{\circ} \text{ totale unit\`a progetto ADC} \geq 50\%$	Advocacy EBF - Il rapporto del 50% è troppo conservativo rispetto alle pratiche di mercato e alle policy bancarie. - EBF propone un quoziente compreso tra il 30 e il 40%. - In caso di ADC «misti» (vendita e locazione), EBF è allineata con la proposta ABI di verificare il rispetto della soglia della sola destinazione «prevalente» e non di entrambe le soglie (proposta EBA).
4	Significativo capitale di rischio	EBA propone la misurazione diretta dell'importo del capitale proprio conferito dal debitore, che deve essere almeno pari al 35% del valore dell'immobile a lavori ultimati: Obligor Contributed Equity/Property Value Upon Completion $\geq 35\%$ Sono considerati capitale proprio i seguenti elementi investiti nel progetto: denaro, sovvenzioni, asset facilmente liquidabili, spese di sviluppo, terreno.	Advocacy EBF EBF suggerisce un rapporto pari o inferiore al 20%, a seconda dell'approccio scelto e l'inclusione di tutte le garanzie disponibili come «fonte» di capitale nel numeratore.

Edilizia residenziale pubblica o senza scopo di lucro

- Il trattamento preferenziale è ammesso solo in caso di immobili ad uso locazione soggetti ad una regolamentazione che ne specifichi l'idoneità a qualificarsi come edilizia sociale/pubblica.
- EBA propone un congruo deposito in denaro pari al 100% e una quota significativa dei contratti sul totale pari al 75%.
- In alternativa al deposito in contanti sono ammesse anche le penali di recesso.
- EBF non concorda con l'applicazione dei ratio previsti per il congruo deposito in denaro e per la quota significativa dei contratti totali all'edilizia pubblica/sociale, sebbene con aggiustamenti.
- Propone che si verifichi esclusivamente la presenza di una regolamentazione che attesti l'idoneità degli immobili a qualificarsi come edilizia pubblica/sociale.

Annex

Recap dei riscontri al Consultation Paper

CP GLs on ADC exposures to residential property under Article 126a

[EBA CP on ADC GLs](#)

ABI response to EBA consultation (draft)

[Bozza Position Paper ABI](#)

Direttiva 2013/36/EU del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26/6/2013

Art. 74 CRD 2013/36/UE

1. Gli enti sono dotati di solidi dispositivi di governance, ivi compresa una chiara struttura dell'organizzazione con linee di responsabilità ben definite, trasparenti e coerenti, di processi efficaci per l'identificazione, la gestione, la sorveglianza e la segnalazione dei rischi ai quali sono o potrebbero essere esposti, e di adeguati meccanismi di controllo interno, ivi comprese valide procedure amministrative e contabili nonché politiche e prassi di remunerazione che riflettano e promuovano una sana ed efficace gestione del rischio.
2. I dispositivi, i processi e i meccanismi di cui al paragrafo 1 devono essere completi e proporzionati alla natura, all'ampiezza e alla complessità dei rischi inerenti al modello imprenditoriale e alle attività dell'ente. Si tiene conto dei criteri tecnici stabiliti negli articoli da 76 a 95.
3. L'ABE emana orientamenti in merito ai dispositivi, ai processi e ai meccanismi di cui al paragrafo 1, conformemente al paragrafo 2.
4. Le autorità competenti assicurano che siano posti in essere piani di risanamento per il ripristino della situazione finanziaria di un ente a seguito di un significativo deterioramento, nonché piani di risoluzione. Conformemente al principio di proporzionalità, gli obblighi, per un ente, di elaborare, mantenere e aggiornare piani di risanamento e, per l'autorità di risoluzione previa consultazione dell'autorità competente, di elaborare piani di risoluzione, possono essere ridotti se, previa consultazione dell'autorità macroprudenziale nazionale, le autorità competenti ritengono che il fallimento di uno specifico ente dovuto, tra l'altro, alle sue dimensioni, al suo modello imprenditoriale o alla sua interconnessione con altri enti, o con il sistema finanziario in generale, non avrà un effetto negativo sui mercati finanziari, su altri enti o sulle condizioni di finanziamento.

Gli enti cooperano strettamente con le autorità di risoluzione e forniscono loro tutte le informazioni necessarie per la preparazione e l'elaborazione di piani di risoluzione praticabili che presentino opzioni per la risoluzione ordinata degli enti in caso di fallimento, conformemente al principio di proporzionalità. Conformemente all'articolo 25 del regolamento (UE) n. 1093/2010, l'ABE ha la facoltà di partecipare e contribuire all'elaborazione e al coordinamento di piani di risanamento e di risoluzione efficaci e coerenti. A tale riguardo, l'ABE è informata e ha la facoltà di partecipare alle riunioni relative all'elaborazione e al coordinamento dei piani di risanamento e di risoluzione. Qualora si svolgano tali riunioni o attività, l'ABE è pienamente informata, in anticipo, dell'organizzazione delle riunioni, delle questioni principali da discutere e delle attività da prendere in considerazione.

Art. 79 CRD 2013/36/UE

Le autorità competenti assicurano che:

- a) la concessione dei crediti si basi su criteri solidi e ben definiti e che il processo per l'approvazione, la modifica, il rinnovo e il rifinanziamento dei crediti sia definito in modo chiaro;
- b) gli enti si dotino di metodologie interne che consentono loro di valutare il rischio di credito delle esposizioni nei confronti di singoli debitori, titoli o posizioni inerenti a cartolarizzazione, e il rischio di credito a livello di portafoglio. In particolare, le metodologie interne non si affidino esclusivamente o meccanicamente ai rating di credito esterni. Ove i requisiti in materia di fondi propri si basino sul rating di un'agenzia esterna di valutazione del merito di credito (ECAI) o sul fatto che un'esposizione è priva di rating, ciò non esenta gli enti dal prendere in considerazione altre informazioni rilevanti per valutare l'allocazione del capitale interno;
- c) l'amministrazione e il monitoraggio continui dei portafogli e delle esposizioni soggetti al rischio di credito degli enti, anche al fine di identificare e gestire i crediti problematici e di effettuare rettifiche di valore e accantonamenti adeguati, siano eseguiti tramite sistemi efficaci;
- d) la diversificazione dei portafogli dei crediti sia adeguata ai mercati di sbocco e alla strategia globale di credito dell'ente.