

**RILEVAZIONE ANALITICA DEI TASSI ATTIVI:
4° AGGIORNAMENTO DELLA CIRCOLARE N.297**
(bozza)

gennaio 2024

COOPERAZIONE PUMA

INDICE

<i>PREMESSA</i>	3
1. <i>LE INFORMAZIONI RICHIESTE IN INPUT</i>	5
2. <i>DETERMINAZIONE DELLE VARIABILI</i>	6
2.1 LOAN TO VALUE (LTV)	6
2.2 LOAN TO INCOME (LTI)	7

PREMESSA

Il Comitato Europeo per il Rischio Sistemico (CERS) in data 31 ottobre 2016 ha pubblicato la raccomandazione CERS/2016/14 (“on closing real estate data gaps”), successivamente modificata dalla raccomandazione CERS/2019/3 del 13 agosto del 2019, con l’obiettivo di armonizzare le definizioni e gli indicatori utilizzati per il monitoraggio dei mercati degli immobili residenziali (RRE) e non residenziali (CRE) e di colmare le attuali lacune nella disponibilità e nella comparabilità dei dati relativi ai mercati RRE e CRE nell’Unione.

Con le seguenti raccomandazioni il CERS invitava le autorità macroprudenziali dei paesi dell’Unione Europea a predisporre alcuni indicatori per la sorveglianza dei rischi per la stabilità finanziaria relativi al mercato immobiliare residenziale e commerciale.

Al fine di uniformarsi a tale richieste, in ambito nazionale si è reso necessario intervenire attraverso l’aggiornamento della Circolare 297 del 16 maggio 2017 “Rilevazione dei dati granulari sul credito: istruzioni per gli intermediari segnalanti”, che modifica la rilevazione analitica dei tassi attivi. Tale aggiornamento è stato posto in consultazione il 28 settembre 2023 e l’esito della consultazione è stato pubblicato il 15 gennaio 2024. La normativa non è stata ancora emanata e pertanto potrebbe essere sottoposta a variazioni; conseguentemente la presente nota sarà adeguata alla stesura definitiva della circolare.

Le modifiche apportate riguardano:

- l’introduzione di tre nuove variabili per i contratti di finanziamento garantiti da beni immobiliari residenziali:

- **loan to value:** indica il rapporto tra il finanziamento concesso oggetto di segnalazione e il valore della garanzia reale immobiliare residenziale allocata¹;
 - **loan to income:** indica il rapporto tra il finanziamento concesso oggetto di segnalazione e il reddito annuale lordo del cliente;
 - **la data di scadenza contrattuale del finanziamento:** indica la data di cessazione del contratto di finanziamento.
- l'abbassamento della soglia di rilevazione da 75.000 a 30.000 euro, per esigenze di vigilanza macroprudenziale.

Le tre variabili dovranno essere valorizzate esclusivamente sui rapporti che concorrono alla sezione delle nuove operazioni della base AT (FTD 55042.13/55042.33) e non anche sugli stock.

La presente Nota tecnica illustra gli interventi di adeguamento della documentazione PUMA.

Esclusivamente per il calcolo delle suddette variabili, sono da considerare nuove operazioni solo i contratti di finanziamento stipulati durante il trimestre di riferimento della segnalazione e non anche i contratti che costituiscono una rinegoziazione di condizioni precedentemente determinate (non per effetto di automatismi stabiliti contrattualmente) né le operazioni di surroga; inoltre rientrano tra le nuove operazioni anche le operazioni di fido stipulate da erogare.

Al momento le novità segnaletiche, presenti nella normativa in consultazione, si applicherebbero a partire dalla segnalazione trimestrale riferita alla data contabile del 31 dicembre 2024.

¹ Per valore allocato si intende il massimo ammontare del valore della garanzia (valore stimato dalla perizia, utilizzato dalla banca nel calcolo dell'indicatore) che può essere considerato a protezione del finanziamento, senza considerare fattori di attenuazione del rischio.

Il Gruppo PUMA, analizzata la possibilità di gestire all'interno della procedura le nuove richieste segnaletiche previste dalla Circolare, ha ritenuto di poter documentare le modifiche richieste.

A tal fine si riportano le nuove informazioni richieste in input, inoltre è stata definita una nuova funzione extra-tabellare F05_2_12 - RIPARTIZIONE PER LOAN TO VALUE: BASE AT per l'allocazione delle garanzie ai fini del calcolo del loan to value.

A riguardo si fa presente che la F05_2_12 verrà eseguita in aggiunta alla F05_2_1, che pertanto continuerà ad operare.

1. LE INFORMAZIONI RICHIESTE IN INPUT

Il perimetro da prendere in considerazione per il calcolo delle nuove variabili previste dalla normativa, comprende solo le FTO che possono generare le FTD 55042.13/33 garantite da beni reali immobiliari residenziali.

Sulle FTO dei fidi 09323.00, 09325.00, 09541.10 sarà richiesto il seguente nuovo campo di input: campo **06540 - REDDITO ANNUALE LORDO DEL CLIENTE**, che verrà poi riportato sui rapporti dalla nuova funzione fidi e garanzie.

Quest'ultimo dovrà essere alimentato indicando il reddito annuale lordo del cliente al momento della stipula.

La nuova variabile "data di scadenza contrattuale", sarà generata per le FTO di rapporto dal campo 00010 - DATA DI SCADENZA DELL'OPERAZIONE O DEL RAPPORTO e per le FTO di fido dal campo 00254 - DATA SCAD.FIDO.

Per quanto riguarda la tipologia delle garanzie, la normativa stabilisce che sono ammesse solo le garanzie reali immobiliari

residenziali relative alle nuove operazioni, pertanto verrà presa in considerazione solo la FTA 09701.02 – IPOTECA con campo 05365=1.

2. DETERMINAZIONE DELLE VARIABILI

2.1 LOAN TO VALUE (LTV)

Al fine di determinare il loan to value (LTV) la procedura, in fase di generazione, imposterà il seguente campo:

XXXXX – LOAN TO VALUE (LTV)

dato dal rapporto tra il finanziamento concesso oggetto di segnalazione e il valore della garanzia reale immobiliare residenziale allocata.

Al numeratore verrà preso in considerazione il valore del campo ammontare della FTD 55042.33 che corrisponde al valore del campo 00730 per le sole nuove operazioni e al valore del campo 00606 per i fidi stipulati da erogare.

Al denominatore sarà preso in considerazione il valore del campo 06539 – IMPORTO GARANZIA REALE IMMOBILIARE ALLOCATA BASE AT risultante dalla fase F05_2_12 – RIPARTIZIONE PER LOAN TO VALUE: BASE AT.

2.2 LOAN TO INCOME (LTI)

Al fine di determinare il loan to income (LTI) la procedura, in fase di generazione, imposterà il seguente campo:

YYYYY – LOAN TO INCOME (LTI)

dato dal rapporto tra il finanziamento concesso oggetto di segnalazione e il reddito annuale lordo del cliente.

Al numeratore verrà preso in considerazione il valore del campo ammontare della FTD 55042.33 come sopra descritto.

Al denominatore invece, sarà preso in considerazione il valore del campo fornito in input 06540 - REDDITO ANNUALE LORDO DEL CLIENTE.