



ABE/GL/2020/06

---

29/05/2020

---

## Orientamenti

---

in materia di concessione e monitoraggio  
dei prestiti

# 1. Conformità e obblighi di notifica

---

## Status giuridico degli orientamenti

1. Il presente documento contiene orientamenti emanati in applicazione dell'articolo 16 del regolamento (UE) n. 1093/2010<sup>1</sup>. Conformemente all'articolo 16, paragrafo 3, del regolamento (UE) n. 1093/2010, le autorità competenti e gli enti finanziari compiono ogni sforzo per conformarsi agli orientamenti.
2. Gli orientamenti definiscono la posizione dell'Autorità bancaria europea (ABE) in merito alle prassi di vigilanza adeguate all'interno del Sistema europeo di vigilanza finanziaria o alle modalità di applicazione del diritto dell'Unione in un particolare settore. Le autorità competenti di cui all'articolo 4, paragrafo 2, del regolamento (UE) n. 1093/2010 sono tenute a conformarsi a detti orientamenti integrandoli opportunamente nelle rispettive prassi di vigilanza (per esempio modificando il proprio framework giuridico o le proprie procedure di vigilanza), anche quando gli orientamenti sono diretti principalmente agli enti.

## Obblighi di notifica

3. Ai sensi dell'articolo 16, paragrafo 3, del regolamento (UE) n. 1093/2010, le autorità competenti devono notificare all'ABE entro 27/08/2020 se sono conformi o se intendono conformarsi agli orientamenti in questione; in alternativa sono tenute a indicare le ragioni della mancata conformità. Qualora entro il termine indicato non sia pervenuta alcuna notifica da parte delle autorità competenti, queste sono ritenute dall'ABE non conformi. Le notifiche dovrebbero essere inviate trasmettendo il modulo disponibile sul sito web dell'ABE all'indirizzo [compliance@eba.europa.eu](mailto:compliance@eba.europa.eu) con il riferimento «ABE/GL/2020/06». Le notifiche dovrebbero essere trasmesse da persone debitamente autorizzate a segnalare la conformità per conto delle rispettive autorità competenti. Ogni eventuale variazione dello status di conformità deve essere altresì comunicata all'ABE.
4. Le notifiche sono pubblicate sul sito web dell'ABE ai sensi dell'articolo 16, paragrafo 3 del Regolamento (EU) n.1093/2010.

---

<sup>1</sup> Regolamento (UE) n. 1093/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 novembre 2010, che istituisce l'Autorità europea di vigilanza (Autorità bancaria europea), modifica la decisione n. 716/2009/CE e abroga la decisione 2009/78/CE della Commissione (GU L 331 del 15.12.2010, pag. 12).

## 2. Oggetto, ambito di applicazione e definizioni

---

### Oggetto

5. I presenti orientamenti specificano i dispositivi, i processi e i meccanismi di governance interna, come previsto dall'articolo 74, paragrafo 1, della direttiva 2013/36/UE<sup>2</sup>, i requisiti in materia di rischio di credito e di controparte, come previsto dall'articolo 79 di tale direttiva, e i requisiti relativi alla valutazione del merito creditizio del consumatore, come previsto dal capo 6 della direttiva 2014/17/UE<sup>3</sup> e dall'articolo 8 della direttiva 2008/48/CE<sup>4</sup>.

### Ambito di applicazione

6. I presenti orientamenti sono rivolti agli enti, secondo la definizione di cui all'articolo 4, paragrafo 1, punto 3), del regolamento (UE) n. 575/2013. Laddove il prestito rientra nell'ambito di applicazione della direttiva 2014/17/UE (la direttiva sul credito ipotecario, MCD), la sezione 5, ad eccezione del paragrafo 93, si applica ai creditori, secondo la definizione di cui all'articolo 4, paragrafo 2, della suddetta direttiva. Laddove il prestito rientra nell'ambito di applicazione della direttiva 2008/48/CE (direttiva sul credito al consumo, CCD), la sezione 5, ad eccezione del paragrafo 93, si applica ai creditori, secondo la definizione di cui all'articolo 3, lettera b), della suddetta direttiva.
7. I presenti orientamenti si applicano ai dispositivi e alle procedure di governance interna degli enti finanziari in relazione ai processi di concessione del credito e durante l'intero ciclo di vita delle linee di credito. Inoltre, i presenti orientamenti si applicano alle prassi di gestione dei rischi, alle politiche, ai processi e alle procedure per la concessione dei prestiti e il monitoraggio delle esposizioni in bonis, nonché alla loro integrazione nei quadri generali di amministrazione e di gestione dei rischi.
8. Le sezioni 4 e 8 si applicano in relazione a tutti i rischi di credito assunti dagli enti, esclusi i titoli di debito, i derivati e le operazioni di finanziamento tramite titoli.
9. Le sezioni 5 e 6 si applicano ai prestiti ai consumatori, alle microimprese e piccole imprese, e alle medie e grandi imprese. Le sezioni 5 e 6 non si applicano ai prestiti e alle anticipazioni a

---

<sup>2</sup> Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la direttiva 2002/87/CE e abroga le direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE (GU L 176 del 27.6.2013, pagg. 338-436).

<sup>3</sup> Direttiva 2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 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 (GU L 60 del 28.2.2014, pagg. 34-85).

<sup>4</sup> Direttiva 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, relativa ai contratti di credito ai consumatori e che abroga la direttiva 87/102/CEE (GU L 133 del 23.4.2008, pagg. 66-92).



enti creditizi, imprese di investimento, enti finanziari, imprese di assicurazione e di riassicurazione e banche centrali, nonché ai prestiti e alle anticipazioni a enti sovrani, compresi governi centrali, autorità regionali e locali e organismi del settore pubblico. Le sezioni 5 e 6 non si applicano alle esposizioni oggetto di misure di concessione e deteriorate.

10. Le autorità competenti possono prendere in considerazione la possibilità di applicare le sezioni 6 e 7 ai creditori che rientrano nell'ambito di applicazione della direttiva 2014/17/UE e della direttiva 2008/48/UE e che non sono enti creditizi.
11. Quando, nell'ambito di un prestito immobiliare, un bene immobile ha una destinazione d'uso mista, come nel caso degli immobili residenziali e non residenziali, l'immobile dovrebbe essere classificato in linea con il suo uso prevalente o essere considerato come costituito da immobili separati, in base all'area destinata a ciascun uso. Se tale valutazione non può essere effettuata in modo oggettivo (ad esempio, alcune parti dell'immobile potrebbero essere destinate all'uso comune da parte di tutti), l'immobile potrebbe essere classificato in linea con il suo uso prevalente.
12. Le autorità competenti dovrebbero assicurare che gli enti applichino i presenti orientamenti su base individuale, subconsolidata e consolidata, conformemente all'articolo 109 della direttiva 2013/36/UE, a meno che le autorità competenti non si avvalgano delle deroghe di cui all'articolo 21 e all'articolo 109 della direttiva 2013/36/UE. Le autorità competenti dovrebbero inoltre assicurare che gli enti applichino i presenti orientamenti a livello subconsolidato e individuale, in linea con le politiche e le prassi del gruppo a livello consolidato, tenendo conto delle caratteristiche di tali enti e dei loro portafogli creditizi.

## Destinatari

13. I presenti orientamenti sono rivolti alle autorità competenti di cui all'articolo 4, paragrafo 2, punti i), iii), vi) e vii), del regolamento (UE) n. 1093/2010, e agli enti istituti finanziari di cui all'articolo 4, paragrafo 1, del suddetto regolamento.

## Definizioni

14. Se non diversamente specificato, i termini utilizzati e definiti nel regolamento (UE) n. 575/2013, nella direttiva 2013/36/UE, nella direttiva 2014/17/UE, nella direttiva 2008/48/CE, negli orientamenti ABE sulla governance interna ai sensi della direttiva 2013/36/UE<sup>5</sup>, negli orientamenti ABE sui clienti connessi ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 1, punto 39), del regolamento (UE) n. 575/2013<sup>6</sup>, negli orientamenti ABE e dell'Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati (ESMA) sulla valutazione dell'idoneità dei membri dell'organo di gestione e del personale che riveste ruoli chiave<sup>7</sup>, negli orientamenti ABE su sane politiche di

<sup>5</sup> EBA/GL/2017/11.

<sup>6</sup> EBA/GL/2017/15.

<sup>7</sup> ABE/GL/2017/12.



remunerazione ai sensi dell'articolo 74, paragrafo 3, e dell'articolo 75, paragrafo 2, della direttiva 2013/36/UE e sull'informativa ai sensi dell'articolo 450 del regolamento (UE) n. 575/2013<sup>8</sup>, negli orientamenti ABE concernenti le politiche e le prassi di remunerazione relative alla vendita e alla fornitura di prodotti e servizi bancari al dettaglio<sup>9</sup>, negli orientamenti ABE in materia di esternalizzazione<sup>10</sup>, negli orientamenti ABE relativi alle prove di stress degli enti<sup>11</sup>, e nella raccomandazione della Commissione, del 6 maggio 2003, relativa alla definizione delle microimprese, piccole e medie imprese<sup>12</sup> assumono lo stesso significato nei presenti orientamenti.

15. Ai fini dei presenti orientamenti, si applicano inoltre le definizioni riportate di seguito:

Responsabile delle decisioni sul credito	indica uno o più comitati di credito e singoli membri del personale con poteri decisionali delegati in materia di credito, come stabilito nell'ambito del framework di riferimento per l'assunzione di decisioni sul credito specificato nelle politiche e procedure degli enti.
Immobile non residenziale	indica un immobile non residenziale nel significato di cui al paragrafo 1, punto 4), della sezione 2, 1. Definizioni della raccomandazione CERS/2016/14 <sup>13</sup>
Prestito sostenibile dal punto di vista ambientale	indica un prestito volto a finanziare attività economiche sostenibili dal punto di vista ambientale. Fa parte del più ampio concetto di «finanza sostenibile», espressione con la quale si intende qualsiasi strumento finanziario o investimento, compresi titoli di capitale, titoli di debito, garanzie o strumenti di gestione dei rischi emessi in cambio della prestazione di attività di finanziamento che soddisfano i criteri della sostenibilità ambientale.
Prestito	indica i prestiti e le anticipazioni, secondo la definizione di cui all'allegato V del regolamento (UE) n. 680/2014.
Finanza di progetto	indica il finanziamento di tutte le attività di microimprese, piccole, medie e grandi imprese (comprese le società veicolo create per il progetto) coinvolte in progetti nei quali il servizio del debito associato alle linee di credito dipende

<sup>8</sup> ABE/GL/2015/22.

<sup>9</sup> EBA/GL/2016/06.

<sup>10</sup> EBA/GL/2019/02.

<sup>11</sup> ABE/GL/2018/04.

<sup>12</sup> Raccomandazione della Commissione, del 6 maggio 2003, relativa alla definizione delle microimprese, piccole e medie imprese (GU L 124 del 20.05.2003, pagg. 0036-0041).

<sup>13</sup> Raccomandazione del Comitato europeo per il rischio sistemico, del 21 marzo 2019, che modifica la raccomandazione CERS/2016/14 relativa alle misure per colmare le lacune nei dati sugli immobili (CESR/2019/3) (GU C 271 del 13.8.2019).



	<p>principalmente dal flusso di cassa generato dalle vendite effettuate nell'ambito del progetto e tutte le attività del progetto sono offerte in garanzia all'ente finanziatore.</p>
Visione d'insieme del cliente	<p>indica una visione d'insieme coerente di tutte le attività e le passività di un cliente detenute presso un ente o un creditore su base consolidata, comprese le informazioni su tutti gli impegni finanziari, inclusa la relativa storia dei rimborsi presso l'ente o il creditore.</p>
Shipping	<p>indica il finanziamento di tutte le attività relative alla costruzione, acquisizione e gestione di navi e impianti offshore, quando il servizio del debito associato alle linee di credito dipende principalmente dal flusso di cassa generato dalla gestione o dalla vendita di tali navi o impianti offshore, o quando la garanzia reale è strutturata intorno alle navi o agli impianti offshore, alla costruzione navale o a vari accordi di noleggio.</p>
Fonte della capacità di rimborso	<p>indica il totale dei fondi del cliente, il suo flusso di cassa e le considerazioni relative al suo comportamento nel ripagare debiti, come registrati dal creditore al momento della concessione del prestito, con riferimento a tutte le fonti di flussi di cassa in entrata (ad esempio, reddito, trasferimenti privati regolari / alimenti, reddito da locazione di immobili, reddito da investimenti finanziari, reddito da imprese o società private, reddito da altre fonti), fondi (ad esempio conti di risparmio, prodotti di investimento) e spese regolari.</p>

## Proporzionalità

16. Al fine di assicurare un'applicazione proporzionata dei presenti orientamenti, si dovrebbe tener conto dei seguenti criteri:

- a. per la sezione 4, i criteri di cui al titolo I degli orientamenti ABE sulla governance interna;
- b. per la sezione 5, l'entità, la natura e la complessità della linea di credito, fatti salvi gli articoli 18 e 20 della direttiva 2014/17/UE e l'articolo 8 della direttiva 2008/48/UE;
- c. per la sezione 7, l'entità, la natura e la complessità della linea di credito e della garanzia reale;



- d. per la sezione 8, la dimensione, la natura e la complessità dell'ente; l'entità, la natura e la complessità della linea di credito; il tipo, la dimensione e il profilo di rischio del cliente.
17. In relazione ai prestiti ai consumatori, gli enti e i creditori dovrebbero assicurare che l'applicazione del paragrafo 16 non pregiudichi l'obiettivo della tutela dei consumatori, come stabilito nella direttiva 2008/48/UE, nella direttiva 2014/17/UE e come ulteriormente specificato nei presenti orientamenti, in particolare nella sezione 5.1 e nelle sezioni 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.4.

## 3. Attuazione

---

### Data di applicazione

18. I presenti orientamenti si applicano a decorrere dal 30 giugno 2021.
19. Le sezioni 5 e 6 si applicano ai prestiti e alle anticipazioni emessi dopo il 30 giugno 2021. La sezione 5 si applica anche ai prestiti e alle anticipazioni già esistenti al 30 giugno 2021 se i loro termini e condizioni sono stati modificati dopo il 30 giugno 2022, purché le modifiche seguano l'approvazione di una specifica decisione sul credito, e se la loro attuazione richiede un nuovo contratto di prestito con il cliente o un addendum al contratto esistente.
20. La sezione 7 si applica alla valutazione, al monitoraggio e alla rivalutazione di garanzie immobiliari o mobiliari, escluse le garanzie finanziarie, effettuata dopo il 30 giugno 2021.
21. La sezione 8 si applica a tutte le linee di credito emesse dopo il 30 giugno 2021.

### Disposizioni transitorie

22. Queste specifiche disposizioni degli orientamenti sono soggette al seguente regime transitorio, anche se le autorità competenti possono accelerare la transizione a loro discrezione:

In relazione alla sezione 8, nel caso non dispongano di tutte le informazioni e i dati pertinenti, come specificato nei presenti orientamenti, da utilizzare per il monitoraggio dei clienti esistenti o delle linee di credito concesse prima della data di applicazione, gli enti dovrebbero raccogliere le informazioni e i dati mancanti entro il 30 giugno 2024, attraverso una regolare revisione del merito creditizio dei mutuatari, come indicato nei presenti orientamenti.

### Abrogazione

23. Gli orientamenti elencati di seguito sono abrogati a partire dalla data di applicazione dei presenti orientamenti:

Orientamenti ABE sulla valutazione del merito creditizio (ABE/GL/2015/11).



## 4. Governance interna per la concessione e il monitoraggio del credito

---

24. Oltre alle disposizioni contenute negli orientamenti ABE sulla governance interna, gli enti dovrebbero applicare ulteriori condizioni in relazione alla concessione e al monitoraggio del credito, come indicato nella presente sezione.

### 4.1 Cultura e governance del rischio di credito

#### 4.1.1 Responsabilità dell'organo di amministrazione

25. L'organo di amministrazione, come indicato negli orientamenti ABE sulla governance interna, in relazione alla concessione del credito, dovrebbe:

- a. approvare la strategia di gestione del rischio di credito dell'ente, nell'ambito della strategia generale di gestione dei rischi, e la strategia aziendale, assicurando che siano in linea con il framework di propensione al rischio (RAF) e con la pianificazione del capitale e della liquidità dell'ente, nonché con il processo interno di determinazione dell'adeguatezza patrimoniale (ICAAP) e con il processo intero di determinazione dell'adeguatezza della liquidità (ILAAP), se del caso;
- b. determinare la propensione al rischio di credito nell'ambito del RAF complessivo, compresi gli standard di concessione del credito, le indicazioni qualitative, le metriche e i limiti quantitativi e le soglie di attivazione di livelli successivi di intervento, senza distorsioni nelle prestazioni aziendali;
- c. approvare il framework di riferimento per il processo di approvazione del credito, comprese, se del caso, le strutture interne per la concessione e il monitoraggio del credito e la definizione dei responsabili delegati delle decisioni;
- d. assicurare un'efficace supervisione della qualità del rischio di credito, in particolare al momento della concessione del credito, e dei relativi accantonamenti;
- e. assicurare adeguati processi di approvazione, monitoraggio e controllo del credito, ai fini di un'efficace gestione del rischio di credito;
- f. assicurare che tutto il personale coinvolto nell'assunzione del rischio di credito e nella gestione, nel monitoraggio e nel controllo del rischio di credito sia dotato di adeguate competenze, risorse ed esperienza;



- g. stabilire, approvare e sovrintendere all'attuazione della cultura del rischio dell'ente, dei suoi valori fondamentali e delle sue aspettative in materia di rischio di credito;
- h. assicurare che il framework di riferimento per le remunerazioni, compresi eventuali obiettivi di prestazione pertinenti, e il framework di valutazione delle prestazioni per i responsabili delle decisioni sul credito che fanno parte del personale più rilevante rimangano allineati con il rischio di credito e la propensione al rischio di credito dell'ente.

#### 4.1.2 Cultura del rischio di credito

- 26. Gli enti dovrebbero sviluppare, nell'ambito della propria cultura complessiva del rischio, una cultura del rischio di credito attraverso politiche, comunicazione e formazione del personale, in conformità degli orientamenti ABE sulla governance interna.
- 27. 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).
- 28. Gli enti dovrebbero assicurare che una cultura del rischio di credito sia attuata in modo efficace a tutti i livelli dell'organizzazione e che tutti i membri del personale coinvolti nei processi di assunzione, di gestione e di monitoraggio del rischio di credito ne siano pienamente consapevoli e siano tenuti a rispondere delle loro azioni.
- 29. Gli enti dovrebbero adottare politiche e processi finalizzati a monitorare l'adesione alla propria cultura del rischio di credito da parte di tutti i membri del personale coinvolti nei processi di concessione, monitoraggio e controllo del credito (ad esempio, attraverso autovalutazioni effettuate dai membri del personale). Nelle situazioni in cui si riscontrino carenze nella cultura del rischio di credito, evidenziate attraverso l'autovalutazione dell'ente o attraverso azioni di vigilanza, l'ente dovrebbe adottare misure ben definite, orientate ai risultati e tempestive per porre rimedio a tali carenze. La strategia di gestione del rischio di credito e le politiche e le procedure ad esso relative dovrebbero essere adattate al fine di attenuare i potenziali effetti negativi derivanti da una debole cultura del rischio di credito.

## 4.2 Propensione al rischio di credito, strategia e limiti di rischio di credito

- 30. La propensione al rischio di credito, la strategia di gestione del rischio di credito e la politica generale relativa al rischio di credito dovrebbero essere allineate con il RAF complessivo dell'ente. La propensione al rischio di credito dell'ente dovrebbe specificare l'ambito e il focus del rischio di credito dell'ente, la composizione del portafoglio creditizio, compresa la sua



concentrazione, e gli obiettivi di diversificazione in relazione alle linee di business, alle aree geografiche, ai settori economici e ai prodotti.

31. La propensione al rischio di credito dovrebbe essere attuata con il supporto di adeguate metriche e limiti di rischio di credito. Queste metriche e limiti dovrebbero coprire gli aspetti fondamentali della propensione al rischio di credito, nonché i segmenti di clientela, le valute, i tipi di garanzia reale e gli strumenti di attenuazione del rischio di credito. Se del caso, le metriche creditizie dovrebbero essere costituite da una combinazione di indicatori retrospettivi e prospettici e dovrebbero essere adattate al modello di business e alla complessità dell'ente.
32. Gli enti dovrebbero assicurare che la propensione al rischio di credito e le metriche e i limiti ad esso relativi siano adeguatamente propagati a valle all'interno dell'ente, con il coinvolgimento di tutte le entità pertinenti del gruppo e delle linee di business e delle unità operative che sopportano il rischio di credito.
33. Ai fini della gestione del rischio di concentrazione, gli enti dovrebbero stabilire limiti quantitativi interni per il loro rischio di credito aggregato, nonché per i portafogli, sotto-portafogli e singoli clienti con caratteristiche di rischio di credito comuni. Nel caso di entità del gruppo e di clienti connessi, i limiti dovrebbero tener conto anche della posizione consolidata e subconsolidata e della posizione delle singole entità a livello consolidato e subconsolidato.

### 4.3 Politiche e procedure relative al rischio di credito

34. Gli enti dovrebbero stabilire, nelle loro politiche e procedure relative al rischio di credito, i criteri per identificare, valutare, approvare, monitorare, segnalare e attenuare il rischio di credito, nonché i criteri per misurare le rettifiche di valore sia a fini contabili che di adeguatezza del capitale. Gli enti dovrebbero documentare il framework di riferimento e aggiornarlo regolarmente.
35. L'obiettivo perseguito nelle politiche e procedure relative al rischio di credito dovrebbe essere quello di promuovere un approccio proattivo al monitoraggio della qualità creditizia, individuando per tempo il credito in via di deterioramento e gestendo la qualità complessiva del credito e il relativo profilo di rischio del portafoglio, anche attraverso nuove attività di concessione del credito.
36. Le politiche e procedure relative al rischio di credito dovrebbero coprire tutte le attività di prestito, le classi di attività, i segmenti di clientela, i prodotti e specifiche linee di credito, le prassi di gestione del rischio di credito e le responsabilità e i controlli associati.
37. Le politiche e procedure relative al rischio di credito dovrebbero includere specifiche politiche e procedure di prestito, con una granularità sufficiente a cogliere le specifiche linee di business dell'ente, per i diversi settori, in linea con le loro diverse complessità e dimensioni, e i rischi dei diversi segmenti di mercato collegati alla linea di credito.
38. Le politiche e procedure relative al rischio di credito dovrebbero specificare:



- a. le politiche, le procedure e le norme per l'approvazione della concessione del credito e delle relative decisioni, compresi adeguati livelli di autorizzazione stabiliti in base alla propensione al rischio di credito e ai limiti ad esso relativi;
- b. i criteri di concessione del credito, tenendo conto degli elementi di cui all'allegato 1;
- c. i requisiti per il trattamento delle informazioni e dei dati necessari per la valutazione del merito creditizio, come indicato nella sezione 5.1;
- d. i requisiti per la valutazione del merito creditizio, compresa un'analisi di sensibilità, come indicato nella sezione 5.2;
- e. i requisiti per l'aggregazione delle esposizioni, i limiti di rischio di credito e la gestione delle concentrazioni del rischio di credito;
- f. i requisiti e le procedure riguardanti l'accettazione e l'uso di garanzie reali e di misure di attenuazione del rischio di credito, per determinare la loro efficacia nel ridurre al minimo il rischio intrinseco di una linea di credito; tali requisiti e procedure dovrebbero essere specifici per classe di attività e per tipo di prodotto e dovrebbero tenere debitamente conto del tipo, dell'entità e della complessità delle linee di credito concesse;
- g. le condizioni per l'applicazione di decisioni automatizzate nel processo di concessione del credito, compresa l'identificazione dei prodotti, segmenti e limiti per i quali sono consentite le decisioni automatizzate;
- h. un approccio basato sul rischio, che affronti i possibili scostamenti dalle normali politiche e procedure relative al rischio di credito e dai criteri di concessione del credito, tra cui:
  - i. le condizioni che definiscono il processo di approvazione degli scostamenti e delle eccezioni e i requisiti specifici di documentazione, comprese le informazioni da conservare per consentire la ricostruibilità dei processi decisionali;
  - ii. i criteri per i rifiuti e quelli per la segnalazione degli scostamenti/eccezioni ai livelli gerarchici superiori dell'autorità decisionale (compresi gli «override», gli «overrule», le esposizioni eventualmente approvate in deroga agli standard generali di concessione dei prestiti e altre attività non standard nell'ambito di un processo speciale con diverse autorità di approvazione);
  - iii. i requisiti per il monitoraggio delle circostanze e delle condizioni per una decisione eccezionale di concessione del credito, compresi i requisiti per la loro revisione da parte delle funzioni pertinenti durante il riesame periodico dell'applicazione e del rispetto delle politiche e dei limiti;



- i. i requisiti relativi a ciò che deve essere documentato e registrato nell’ambito del processo di concessione del credito, anche a fini di campionamento e di audit; ciò dovrebbe comprendere, come minimo, i requisiti per il completamento delle domande di credito, la motivazione/analisi qualitativa e quantitativa e tutta la documentazione di supporto che è servita come base per l’approvazione o il rifiuto della linea di credito;
  - j. i requisiti per il monitoraggio delle attività di concessione del credito; il framework di controllo interno dovrebbe assicurare che siano coperte tutte le fasi successive alla concessione del credito;
  - k. ove applicabile, i criteri indicati alle sezioni 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5 e 4.3.6;
  - l. i criteri indicati alle sezioni 4.3.1 e 4.3.7.
39. Nell’ambito delle loro politiche e procedure relative al rischio di credito e sulla base della strategia di gestione del rischio di credito, gli enti dovrebbero anche tenere conto dei principi di concessione responsabile dei prestiti. In particolare:
- a. dovrebbero considerare la situazione specifica dei clienti, ad esempio assicurando l’equo trattamento dei clienti che si trovano in difficoltà economiche;
  - b. dovrebbero ideare prodotti creditizi che siano offerti ai consumatori in modo responsabile.
40. Per i prodotti creditizi offerti ai consumatori, gli enti dovrebbero assicurare che i criteri di concessione del credito non inducano un indebito disagio e un eccessivo indebitamento dei clienti e delle loro famiglie.
41. Nelle loro politiche e procedure relative al rischio di credito riguardanti l’assunzione di decisioni sul credito di cui al paragrafo 38, lettera a), e le valutazioni del merito creditizio di cui al paragrafo 38, lettera d), gli enti dovrebbero inoltre specificare l’uso di eventuali modelli automatizzati nella valutazione del merito creditizio e nei processi decisionali in materia di credito in un modo che sia adeguato all’entità, alla natura e alla complessità della linea di credito e ai tipi di mutuatari. In particolare, gli enti dovrebbero definire adeguati dispositivi di governance per l’elaborazione e l’uso di tali modelli e per la gestione del rischio di modello ad essi associato, tenendo conto dei criteri indicati nella sezione 4.3.4 e, per gli aspetti legati al rischio di modello, degli orientamenti ABE sulle procedure e sulle metodologie comuni per il processo di revisione e valutazione prudenziale (SREP)<sup>14</sup>.
42. Gli enti dovrebbero assicurare che le politiche e procedure relative al rischio di credito siano ideate in modo da ridurre al minimo il rischio di frodi interne o esterne nel processo di concessione del credito. Gli enti dovrebbero disporre di processi adeguati per monitorare qualsiasi comportamento sospetto o fraudolento.

---

<sup>14</sup> ABE/GL/2014/13.



43. Gli enti dovrebbero rivedere regolarmente le proprie politiche e procedure relative al rischio di credito e, a tal fine, dovrebbero identificare chiaramente le funzioni e i membri del personale incaricati di mantenere aggiornate specifiche politiche e procedure, nonché i loro ruoli e le loro responsabilità al riguardo.

#### **4.3.1 Politiche e procedure di prevenzione e contrasto del riciclaggio e lotta al finanziamento del terrorismo**

44. Gli enti dovrebbero inoltre specificare nelle loro politiche come sono identificati, valutati e gestiti i rischi di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo (ML/TF) a cui sono esposti a causa delle loro attività di concessione di credito<sup>15</sup>. In particolare, gli enti dovrebbero:

- a. a livello della propria attività, identificare, valutare e gestire il rischio ML/TF associato al tipo di clienti che servono, ai prodotti creditizi che offrono, alle aree geografiche a cui sono esposti e ai canali di distribuzione che utilizzano;
- b. a livello di rapporto individuale, identificare, valutare e gestire il rischio ML/TF associato a detto rapporto; a tale scopo, gli enti dovrebbero:
  - i. considerare la finalità del credito;
  - ii. considerare in che misura l'associazione di una persona fisica o giuridica diversa dal cliente e dall'ente con la linea di credito dà luogo a un rischio ML/TF;
  - iii. in particolare, nelle situazioni in cui il rischio ML/TF associato al singolo rapporto è accertato, gli enti dovrebbero adottare misure sensibili al rischio per capire se i fondi utilizzati per il rimborso del credito, compreso il contante o mezzi equivalenti forniti come garanzia, provengono da fonti legittime. Nel considerare la legittimità della provenienza dei fondi, gli enti dovrebbero tenere conto dell'attività che ha generato i fondi e valutare se tali informazioni sono credibili e coerenti con la conoscenza che l'ente ha del cliente e della sua attività professionale.

45. Gli enti dovrebbero disporre di processi interni volti ad assicurare che le informazioni ottenute ai fini della valutazione del merito creditizio, come le informazioni specificate nella sezione 5.1 e nell'allegato 2 dei presenti orientamenti, siano utilizzate anche nei loro processi di prevenzione e contrasto del riciclaggio e lotta al finanziamento del terrorismo (AML/CFT).

46. Gli enti dovrebbero mettere in atto politiche e procedure volte ad assicurare che l'erogazione dei prestiti sia effettuata in linea con la decisione sul credito e con il contratto di prestito. Dovrebbero inoltre assicurare che siano attuati controlli adeguati per identificare, valutare e

---

<sup>15</sup> La direttiva (UE) 2015/849 impone agli enti di mettere in atto e mantenere politiche e procedure efficaci per prevenire il riciclaggio e il finanziamento del terrorismo e per rilevare e scoraggiare tali attività nel caso si verificano. Per ulteriori informazioni su questi punti, gli enti dovrebbero inoltre fare riferimento agli orientamenti congiunti delle AEV relativi ai fattori di rischio (JC 2017 37).



gestire i rischi ML/TF, e che siano conservate tutte le registrazioni pertinenti, in linea con i più ampi obblighi AML/CFT degli enti ai sensi della direttiva (UE) 2015/849.

#### 4.3.2 Operazioni a leva

47. Nell'ambito delle loro politiche e procedure, gli enti dovrebbero disporre di una definizione generale di operazioni a leva che tenga conto del livello di leva finanziaria del cliente e della finalità dell'operazione. Tale definizione dovrebbe includere tutte le linee di business e le unità operative che sopportano il rischio di credito.
48. L'ambito di applicazione e l'attuazione della definizione di operazione a leva da parte di un ente dovrebbero essere riesaminati regolarmente per assicurare che non comportino esclusioni indebite.
49. Gli enti dovrebbero definire la loro propensione e la loro strategia per le operazioni a leva in modo da includere tutte le unità operative pertinenti coinvolte in tali operazioni. Gli enti dovrebbero definire quali tipi di operazioni a leva sono disposti ad effettuare, nonché valori accettabili per i parametri, come l rating, la probabilità di default, il livello di collateralizzazione e i livelli di leva finanziaria, anche a livello di settore, se del caso.
50. Gli enti dovrebbero definire la loro propensione al rischio per la sindacazione di operazioni a leva ed elaborare un framework completo di limiti, compresi limiti di sottoscrizione dedicati e un insieme granulare di sotto-limiti, specificando sia i limiti massimi che la natura delle operazioni a cui l'ente è disposto a partecipare.
51. Gli enti dovrebbero stabilire una solida struttura di governance per le operazioni a leva, che consenta una supervisione completa e coerente di tutte le operazioni a leva da essi generate, sindacate o acquistate, incluse, se del caso, le operazioni «best effort» e i «club deal», nonché i prestiti bilaterali standard alle microimprese, piccole, medie e grandi imprese.
52. Gli enti dovrebbero assicurare che tutte le operazioni a leva siano adeguatamente riesaminate in linea con la propensione al rischio, le strategie e le politiche degli enti e approvate dai responsabili delle decisioni sul credito. Per le operazioni che comportano rischi di sindacazione e di sottoscrizione, dovrebbero essere previsti specifici requisiti e processi di approvazione.

#### 4.3.3 Innovazione tecnologica per la concessione del credito

53. Nell'utilizzare l'innovazione tecnologica per la concessione del credito, gli enti dovrebbero fare quanto segue:
  - a. Cogliere adeguatamente, nei loro quadri di gestione e controllo dei rischi, i rischi intrinseci associati all'innovazione tecnologica in uso. Ciò dovrebbe essere commisurato al modello di business, all'esposizione al rischio di credito, alla complessità dei metodi e alla misura dell'utilizzo di innovazioni tecnologiche.



- b. Assicurare che l'organo di amministrazione abbia una comprensione sufficiente dell'uso dell'innovazione tecnologica, dei suoi limiti e del suo impatto sulle procedure di concessione del credito.
- c. Comprendere i modelli sottostanti utilizzati, incluse le loro capacità, ipotesi e limiti, e assicurarne la tracciabilità, la verificabilità, la robustezza e la resilienza.
- d. Assicurare che i modelli siano adatti allo scopo, tenendo conto del compito identificato e di altri criteri, come le prestazioni e l'utilizzo. Se si rendono necessarie spiegazioni durante l'utilizzo dei modelli, si dovrebbe considerare la possibilità di sviluppare un modello interpretabile.
- e. Comprendere la qualità dei dati e delle informazioni inserite nel modello e rilevare ed evitare distorsioni nel processo decisionale in materia di credito, garantendo che siano in atto adeguate salvaguardie per assicurare la riservatezza, l'integrità e la disponibilità di informazioni e sistemi.
- f. Assicurare che le prestazioni del modello, compresa la validità e la qualità dei suoi risultati, siano costantemente monitorate e che vengano adottate tempestivamente misure di rimedio adeguate in caso di problemi riscontrati (ad esempio, peggioramento o scostamento dal comportamento previsto).

#### **4.3.4 Modelli per la valutazione del merito creditizio e l'assunzione di decisioni sul credito**

54. Nell'utilizzare modelli automatizzati per la valutazione del merito creditizio e per l'assunzione di decisioni sul credito, gli enti dovrebbero comprendere i modelli utilizzati, la loro metodologia, i dati inseriti, le ipotesi, i limiti e i risultati, e dovrebbero disporre di:
- a. politiche e procedure interne volte a rilevare e prevenire le distorsioni e ad assicurare la qualità dei dati inseriti;
  - b. misure volte ad assicurare la tracciabilità, la verificabilità, la robustezza e la resilienza dei dati inseriti e dei risultati;
  - c. politiche e procedure interne che assicurino una valutazione regolare della qualità dei risultati del modello, utilizzando misure adeguate all'utilizzo del modello, compreso il test retrospettivo delle sue prestazioni;
  - d. meccanismi di controllo, «override» del modello e procedure di attivazione di livelli successivi di intervento all'interno del regolare framework di riferimento per l'assunzione di decisioni sul credito, compresi gli approcci qualitativi, gli strumenti di valutazione qualitativa del rischio (compreso il giudizio di esperti e l'analisi critica) e i limiti quantitativi.





55. Gli enti dovrebbero disporre di un'adeguata documentazione dei modelli che copra:
- la metodologia, le ipotesi e i dati inseriti, e un approccio volto a rilevare e prevenire le distorsioni e assicurare la qualità dei dati inseriti;
  - l'utilizzo dei risultati dei modelli nel processo decisionale e il monitoraggio dell'impatto di tali decisioni automatizzate sulla qualità complessiva del portafoglio o dei prodotti per i quali tali modelli sono utilizzati.

#### **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.

#### **4.3.6 Prestito sostenibile dal punto di vista ambientale**

58. Gli enti che emettono o prevedono di emettere linee di credito sostenibili dal punto di vista ambientale dovrebbero indicare, nell'ambito delle loro politiche e procedure relative al rischio di credito, i dettagli specifici delle loro politiche e procedure di prestito sostenibile dal punto di vista ambientale, con riferimento alla concessione e al monitoraggio di tali linee di credito. Tali politiche e procedure dovrebbero, in particolare:
- fornire un elenco dei progetti e delle attività che l'ente considera idonei alla concessione di prestiti sostenibili dal punto di vista ambientale, unitamente ai relativi criteri, o un riferimento alle norme esistenti in materia di prestito sostenibile dal punto di vista ambientale che definiscano quale tipo di prestito è considerato sostenibile dal punto di vista ambientale;
  - specificare il processo utilizzato dagli enti per accertare che i proventi delle linee di credito sostenibili dal punto di vista ambientale da essi emesse sono utilizzati per



attività sostenibili dal punto di vista ambientale. Nei casi di prestiti alle imprese, il processo dovrebbe comprendere:

- i. la raccolta di informazioni sugli obiettivi aziendali del cliente legati al cambiamento climatico e sostenibili dal punto di vista ambientale;
- ii. la valutazione della conformità dei progetti di finanziamento dei clienti con i progetti o le attività sostenibili dal punto di vista ambientale e i relativi criteri;
- iii. l'assicurazione che i clienti abbiano la volontà e la capacità di monitorare e segnalare adeguatamente la destinazione dei proventi ai progetti o alle attività sostenibili dal punto di vista ambientale;
- iv. il monitoraggio, su base regolare, della corretta destinazione dei proventi (il che può consistere nel richiedere ai clienti di fornire informazioni aggiornate sull'impiego dei proventi fino al rimborso della linea di credito pertinente).

59. Gli enti dovrebbero collocare le loro politiche e procedure di prestito sostenibile dal punto di vista ambientale nel contesto della strategia, della politica e degli obiettivi generali che si pongono in relazione alla finanza sostenibile. In particolare, gli enti dovrebbero stabilire obiettivi qualitativi e, se del caso, quantitativi per sostenere lo sviluppo e l'integrità della loro attività di prestito sostenibile dal punto di vista ambientale e per valutare in che misura tale sviluppo sia in linea con i loro obiettivi legati al cambiamento climatico e sostenibili dal punto di vista ambientale o contribuisca a questi ultimi.

#### 4.3.7 Infrastruttura di dati

60. Gli enti dovrebbero disporre di un'adeguata infrastruttura di dati nonché di politiche e procedure pertinenti per sostenere il processo di concessione del credito e favorire la gestione e il monitoraggio del rischio di credito durante l'intero ciclo di vita delle linee di credito (ad esempio, concessione dei prestiti e valutazione del merito creditizio, valutazione dei rischi, revisione e monitoraggio del merito creditizio). L'infrastruttura di dati dovrebbe assicurare la continuità, l'integrità e la sicurezza delle informazioni sull'esposizione, sul cliente e sulla garanzia reale, dal momento della concessione del finanziamento e per tutto il ciclo di vita della linea di credito.

61. L'infrastruttura di dati dovrebbe essere dettagliata e sufficientemente granulare per consentire l'acquisizione di informazioni specifiche sui singoli prestiti, in particolare sugli effettivi criteri di concessione del credito applicati al momento della concessione del finanziamento, permettendo di collegare i dati relativi al cliente con i dati relativi alla garanzia reale, per favorire l'efficace monitoraggio del rischio di credito (cfr. sezione 8) e consentire la produzione di un completo audit trail, la misurazione dell'efficienza e delle prestazioni operative e creditizie, nonché il tracciamento degli scostamenti, delle eccezioni e degli «override» rispetto alle politiche (compresi gli «override» del rating o dello scoring del credito/operazione).



62. Ai fini dell'ideazione e della manutenzione di questa infrastruttura di dati, gli enti dovrebbero prendere in considerazione l'utilizzo dei campi di dati pertinenti dei modelli dell'ABE per la cessione dei crediti deteriorati (NPL)<sup>16</sup>.

#### 4.4 Assunzione di decisioni sul credito

63. Gli enti dovrebbero stabilire un framework di riferimento chiaro e ben documentato per l'assunzione di decisioni sul credito che definisca una struttura chiara e rigorosa per le responsabilità decisionali in materia di credito all'interno di un ente, compresa una descrizione della gerarchia dei responsabili delle decisioni sul credito e della loro assegnazione all'interno della struttura organizzativa e operativa dell'ente e delle loro linee di riporto.
64. La struttura dei responsabili delle decisioni sul credito dovrebbe essere allineata e integrata nella propensione al rischio di credito e nelle politiche e nei limiti ad esso relativi e riflettere il modello di business degli enti. L'assegnazione dei responsabili delle decisioni sul credito alla struttura organizzativa e aziendale dovrebbe riflettere i limiti e la propensione al rischio di credito propagati a valle all'interno di un'organizzazione ed essere basata su criteri obiettivi, tra cui gli indicatori di rischio.
65. Il framework di riferimento per l'assunzione di decisioni sul credito dovrebbe articolare chiaramente i poteri e i limiti decisionali di ciascun responsabile delle decisioni e di eventuali modelli automatizzati per l'assunzione di decisioni sul credito, in linea con i criteri per tali modelli indicati alla sezione 4.3.4. Tali poteri e limiti dovrebbero tener conto delle caratteristiche del portafoglio creditizio, compresi la sua concentrazione e gli obiettivi di diversificazione, in relazione alle linee di business, alle aree geografiche, ai settori economici e ai prodotti, nonché dei limiti di credito e delle esposizioni massime. Se del caso, gli enti dovrebbero fissare limiti temporali per i poteri delegati o per l'entità delle approvazioni delegate.
66. Nel delegare ai membri del personale i poteri decisionali in materia di credito, compresi i limiti, gli enti dovrebbero considerare le specificità delle linee di credito soggette a tali decisioni individuali, compresa la loro entità e complessità, nonché i tipi e i profili di rischio dei clienti. Gli enti dovrebbero inoltre assicurare che tali membri del personale siano adeguatamente formati e che possiedano le competenze e l'anzianità necessarie in relazione alla specifica autorità ad essi delegata.
67. Il framework di riferimento per l'assunzione di decisioni sul credito dovrebbe tenere conto della prospettiva di rischio nel processo decisionale. Dovrebbe inoltre prendere in considerazione le specificità dei prodotti creditizi e dei clienti, compresi il tipo di prodotto, l'entità della linea di credito o il limite, e il profilo di rischio del cliente.

---

<sup>16</sup> <https://eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eba-work-on-npls>



68. Il framework di riferimento dovrebbe inoltre specificare le modalità di lavoro dei comitati di credito e i ruoli dei loro membri, compresi, se del caso, aspetti quali le procedure di voto (unanimità o maggioranza semplice dei voti).
69. Se concedono al responsabile della funzione di gestione dei rischi specifici diritti di veto in relazione a decisioni favorevoli sul credito, gli enti dovrebbero considerare la possibilità di concedere analoghi diritti di veto per specifiche decisioni sul credito ad altri membri del personale nell'ambito della funzione di gestione dei rischi, per assicurare che tale veto possa essere esercitato, se del caso, a tutti i livelli del framework di riferimento per l'assunzione di decisioni sul credito al di sotto dell'organo di amministrazione. Gli enti dovrebbero specificare l'ambito di applicazione di questi diritti di veto, le procedure di attivazione di livelli successivi di intervento o di ricorso e le modalità di coinvolgimento dell'organo di amministrazione.

#### **4.4.1 Obiettività e imparzialità nell'assunzione di decisioni sul credito**

70. Gli enti dovrebbero assicurare che le decisioni sul credito prese dai relativi responsabili siano imparziali e obiettive e che non siano negativamente influenzate da eventuali conflitti di interesse, in linea con gli orientamenti ABE sulla governance interna. Più specificamente, ai fini dei presenti orientamenti, gli enti dovrebbero assicurare che chiunque sia coinvolto nell'assunzione di decisioni sul credito, come i membri del personale e i membri dell'organo di amministrazione, non prenda parte alle decisioni sul credito se si verifica uno dei seguenti casi:
- a. un individuo coinvolto nell'assunzione di decisioni sul credito ha un rapporto personale o professionale (al di fuori del rapporto professionale in qualità di rappresentante dell'ente) con il cliente;
  - b. un individuo coinvolto nell'assunzione di decisioni sul credito ha un interesse economico o di altro tipo, anche diretto o indiretto, effettivo o potenziale, finanziario o non finanziario, associato al cliente;
  - c. un individuo coinvolto nell'assunzione di decisioni sul credito ha un'influenza politica indebita sul cliente o un rapporto politico con quest'ultimo.
71. Indipendentemente dalle strutture di governance messe in atto per rendere operativo il framework di riferimento per l'assunzione di decisioni sul credito, gli enti dovrebbero disporre di politiche, procedure e controlli organizzativi che garantiscano e assicurino l'obiettività e l'imparzialità del processo decisionale in materia di credito. Tali politiche, procedure e controlli organizzativi, comprese eventuali misure di attenuazione, dovrebbero essere chiaramente definiti e compresi, e dovrebbero consentire di affrontare ogni potenziale conflitto di interesse. Gli enti dovrebbero assicurare un'efficace supervisione delle decisioni prese dai responsabili delle decisioni sul credito, compresa la concessione di credito, per assicurarne l'obiettività e l'imparzialità.

## 4.5 Quadri di gestione del rischio di credito e di controllo interno

72. Conformemente agli orientamenti ABE sulla governance interna, gli enti dovrebbero attuare un framework rigoroso e completo di controllo interno, compresa la gestione del rischio di credito, rispettando tra l'altro i principi di responsabilità, separazione e indipendenza delle funzioni e delle responsabilità, analisi critica e garanzia dei risultati.
73. La gestione dei rischi e i controlli interni relativi al rischio di credito dovrebbero essere integrati nei quadri generali di gestione dei rischi e di controllo interno dell'ente, nonché nella struttura organizzativa e decisionale. Gli enti dovrebbero assicurare che il framework di controllo interno, compresa la gestione del rischio di credito, favorisca un'assunzione, un'analisi e un monitoraggio solidi e adeguati del rischio di credito durante l'intero ciclo di vita di una linea di credito, inclusa l'ideazione e lo sviluppo dello specifico prodotto, la commercializzazione e l'amministrazione.
74. Gli enti dovrebbero stabilire regolari e trasparenti meccanismi di reporting, in modo che l'organo di amministrazione, il suo comitato dei rischi, se istituito, e tutte le unità o funzioni pertinenti ricevano le segnalazioni in modo tempestivo, accurato e conciso e possano intraprendere azioni informate ed efficaci nell'ambito dei rispettivi mandati, per assicurare l'identificazione, la misurazione o la valutazione, il monitoraggio e la gestione del rischio di credito (cfr. anche la sezione 8).
75. Gli enti dovrebbero definire, in modo chiaro e trasparente, l'assegnazione delle responsabilità e dell'autorità all'interno dell'organizzazione, anche all'interno e tra le linee di business, le unità operative e le funzioni, compresa la gestione dei rischi. A tal fine, gli enti dovrebbero definire chiaramente le funzioni responsabili dell'esecuzione dei vari compiti relativi all'assunzione del rischio di credito e al processo decisionale in materia di credito, specificati in modo da non generare conflitti di interesse e da assicurare una gestione efficace del rischio di credito.
76. Le linee di business e le unità operative da cui ha origine il rischio di credito dovrebbero essere le prime responsabili della gestione del rischio di credito generato dalle loro attività per tutta la durata del finanziamento. Queste linee di business e unità operative dovrebbero disporre di adeguati controlli interni per assicurare l'adesione alle politiche interne e ai requisiti esterni pertinenti.
77. Gli enti dovrebbero essere dotati di una funzione di gestione dei rischi, in linea con gli orientamenti ABE sulla governance interna, che sia responsabile di assicurare i corretti controlli del rischio di credito. La funzione di gestione dei rischi dovrebbe essere indipendente dalle unità operative.
78. Ai fini del paragrafo 75, gli enti dovrebbero prendere in considerazione le/i seguenti aree/compiti:



- a. lo sviluppo e il mantenimento di processi e procedure di concessione e monitoraggio del credito;
- b. la definizione e lo sviluppo di processi, meccanismi e metodologie per la propensione al rischio di credito, la strategia di gestione del rischio di credito e le politiche relative al rischio di credito, compreso il processo generale di propagazione a valle delle politiche e delle procedure, e la strategia aziendale;
- c. l'ideazione e l'attuazione di un adeguato framework di riferimento per l'assunzione di decisioni sul credito, in conformità dei presenti orientamenti;
- d. l'ideazione, la definizione e l'esecuzione del monitoraggio e della segnalazione del rischio di credito, compresi i sistemi di preallerta, il monitoraggio del portafoglio creditizio e del rischio aggregato, anche in relazione all'ICAAP e a qualsiasi metrica regolamentare applicabile, ad esempio le norme sulle grandi esposizioni;
- e. l'esecuzione di una valutazione del merito creditizio e di un'analisi del rischio di credito ai fini dell'assegnazione di un rating o scoring;
- f. la fornitura di un parere indipendente / secondo parere sulla valutazione del merito creditizio e sull'analisi del rischio di credito ai fini dell'assunzione di decisioni sul credito, indicando in quali circostanze, considerate le specificità della linea di credito, la sua entità e il profilo di rischio del cliente, tale parere indipendente / secondo parere è rilevante;
- g. la valutazione dell'adeguatezza delle rettifiche di valore in base al sistema contabile di riferimento;
- h. lo sviluppo di nuovi prodotti creditizi, considerando anche i requisiti per l'approvazione dei nuovi prodotti, e il monitoraggio continuativo dell'appropriatezza dei prodotti creditizi;
- i. la gestione per tempo delle morosità e delle esposizioni deteriorate, nonché il riconoscimento e il monitoraggio delle misure di tolleranza, in linea con le disposizioni degli orientamenti ABE sulla gestione di esposizioni deteriorate e oggetto di concessioni<sup>17</sup> e degli orientamenti ABE su morosità e pignoramenti ai sensi della direttiva 2014/17/UE<sup>18</sup>, e con le politiche interne dell'ente; in relazione ai prestiti ai consumatori, tali mansioni possono includere anche l'interazione con servizi indipendenti di consulenza sul debito, se del caso;
- j. l'esecuzione di prove di stress sul portafoglio creditizio aggregato, nonché sui relativi sotto-portafogli e segmenti geografici;

---

<sup>17</sup> ABE/GL/2018/06.

<sup>18</sup> ABE/GL/2015/12.



- k. il monitoraggio delle singole esposizioni tramite revisioni periodiche del merito creditizio, in conformità dei requisiti di cui alla sezione 8, comprese le revisioni a campione delle linee di credito;
- l. la garanzia dell'integrità e dell'affidabilità del processo di assegnazione dei rating interni, come descritto all'articolo 173 del regolamento (UE) n. 575/2013, ove pertinente per gli enti autorizzati a utilizzare un approccio basato sui rating interni, e l'integrità e l'affidabilità della scala di rating e del processo di assegnazione dei rating utilizzati dall'ente, per gli enti che applicano il metodo standardizzato;
- m. l'esecuzione di controlli di qualità (*quality assurance*) delle valutazioni del merito creditizio, tenendo conto di un campione di dimensioni adeguate, al fine di assicurare che il rischio di credito sia opportunamente identificato, misurato, monitorato e gestito nell'ambito delle attività di generazione di affari dell'ente, e che le segnalazioni periodiche siano comunicate al relativo organo di amministrazione.

## 4.6 Risorse e competenze

- 79. Gli enti dovrebbero disporre di sufficienti risorse e membri del personale assegnati all'assunzione del rischio di credito e, in particolare, all'assunzione di decisioni sul credito, alla gestione del rischio di credito e al controllo interno. La struttura organizzativa dovrebbe essere riesaminata periodicamente per assicurare che le funzioni di gestione del rischio di credito dispongano di risorse, competenze e conoscenze adeguate per gestire efficacemente il rischio di credito.
- 80. Gli enti dovrebbero assicurare che i membri del personale coinvolti nella concessione del credito, in particolare nel processo decisionale, nella gestione dei rischi e nel controllo interno, abbiano un livello adeguato di esperienza, capacità e competenze in materia di credito.
- 81. Il personale coinvolto nella concessione del credito, compresa l'assunzione di decisioni sul credito, la gestione del rischio di credito e il controllo interno, dovrebbe ricevere spesso una formazione adeguata, che includa la considerazione delle modifiche del framework giuridico e regolamentare applicabile. La formazione dovrebbe essere allineata con la cultura del rischio di credito e con la strategia aziendale dell'ente e dovrebbe essere condotta su base regolare per assicurare che tutto il personale interessato sia adeguatamente qualificato e abbia familiarità con le politiche, le procedure e i processi dell'ente in materia di credito.

## 4.7 Remunerazione

- 82. Nell'ambito dei requisiti delle politiche di remunerazione degli enti di cui agli articoli 74, 75 e 92 della direttiva 2013/36/UE, agli orientamenti ABE concernenti le politiche e le prassi di remunerazione relative alla vendita e alla fornitura di prodotti e servizi bancari al dettaglio, agli orientamenti ABE su sane politiche di remunerazione ai sensi dell'articolo 74, paragrafo 3, e dell'articolo 75, paragrafo 2, della direttiva 2013/36/UE e sull'informativa ai sensi



dell'articolo 450 del regolamento (UE) n. 575/2013, e all'articolo 7 della direttiva 2014/17/UE, le politiche e le prassi di remunerazione degli enti dovrebbero essere in linea con l'approccio alla gestione del rischio di credito, con la propensione al rischio di credito e con le strategie di gestione del rischio di credito, e non dovrebbero creare un conflitto di interesse. Le politiche e le prassi di remunerazione applicabili al personale, e in particolare al personale più rilevante impegnato nella concessione, nell'amministrazione e nel monitoraggio del credito, dovrebbero essere coerenti e non fornire incentivi all'assunzione di rischi superiori a livello di rischio tollerato dall'ente, e dovrebbero essere allineate con la strategia aziendale, gli obiettivi e gli interessi a lungo termine dell'ente. Inoltre, le politiche e le prassi di remunerazione dovrebbero incorporare misure per la gestione dei conflitti di interesse, con l'obiettivo di proteggere i consumatori da pregiudizi indesiderati derivanti dalla remunerazione del personale di vendita.

83. Le politiche e le prassi di remunerazione degli enti dovrebbero, in particolare, assicurare che il processo di misurazione delle prestazioni e del rischio finalizzato a determinare la remunerazione variabile del personale coinvolto nella concessione del credito includa metriche della qualità creditizia adeguate e allineate con la propensione dell'ente al rischio di credito.



## 5. Procedure per la concessione di prestiti

---

### 5.1 Informazione e documentazione

84. Gli enti e i creditori dovrebbero disporre di informazioni e dati sufficienti, accurati e aggiornati, allo scopo di valutare il merito creditizio e il profilo di rischio del cliente prima di concludere un contratto di prestito.

85. Ai fini della valutazione del merito creditizio dei consumatori, gli enti e i creditori dovrebbero avere a disposizione e utilizzare informazioni supportate da elementi probatori necessari e adeguati, almeno in relazione a quanto segue:

- a. finalità del prestito, se pertinente per il tipo di prodotto;
- b. occupazione;
- c. fonte della capacità di rimborso;
- d. composizione della famiglia e persone a carico;
- e. impegni finanziari e spese relative al loro servizio;
- f. spese regolari;
- g. garanzia reale (per i prestiti garantiti);
- h. altri fattori di attenuazione del rischio, come eventuali garanzie personali.

Gli enti e i creditori possono considerare la possibilità di utilizzare le informazioni, i dati e gli elementi probatori specifici di cui all'allegato 2.

86. Ai fini della valutazione del merito creditizio delle microimprese, piccole, medie e grandi imprese, gli enti dovrebbero avere a disposizione e utilizzare informazioni supportate da elementi probatori necessari e adeguati, almeno in relazione a quanto segue:

- a. finalità del prestito, se pertinente per il tipo di prodotto;
- b. reddito e flusso di cassa;
- c. posizione e impegni finanziari, comprese le attività costituite in garanzia e le passività potenziali;
- d. modello di business e, se del caso, struttura aziendale;
- e. piani aziendali supportati da proiezioni finanziarie;
- f. garanzia reale (per i prestiti garantiti);
- g. altri fattori di attenuazione del rischio, come eventuali garanzie personali;



- h. documentazione legale specifica del tipo di prodotto (ad esempio, permessi, contratti).

Gli enti possono considerare la possibilità di utilizzare le informazioni, i dati e gli elementi probatori specifici di cui all'allegato 2.

87. Gli enti e i creditori possono utilizzare le informazioni e i dati già disponibili per i clienti e i clienti esistenti, in conformità dei requisiti del regolamento (UE) n. 2016/679, laddove tali informazioni e dati sono pertinenti e aggiornati.
88. Se le informazioni e i dati non sono prontamente disponibili, gli enti e i creditori dovrebbero raccogliere le informazioni e i dati necessari dal cliente e/o da terzi, comprese le banche dati pertinenti, se del caso. Per la raccolta di informazioni e dati sul cliente presso terzi, gli enti e i creditori dovrebbero assicurare che siano rispettati i requisiti del regolamento (UE) n. 2016/679.
89. Se nutrono preoccupazioni circa l'accuratezza e l'affidabilità delle informazioni e dei dati, gli enti e i creditori dovrebbero effettuare i controlli necessari e svolgere ragionevoli indagini presso il cliente e presso terzi (ad esempio, datore di lavoro, autorità pubbliche, banche dati pertinenti) e adottare misure ragionevoli per verificare le informazioni e i dati raccolti. Prima di svolgere presso terzi le indagini relative ai dati personali del cliente, gli enti e i creditori dovrebbero assicurare che siano rispettati i requisiti del regolamento (UE) n. 2016/679, in particolare per quanto concerne l'informazione e la richiesta dell'autorizzazione del cliente.
90. Gli enti e i creditori dovrebbero avere un'accurata visione d'insieme del cliente che consenta di valutare la capacità del cliente di servire e rimborsare i propri impegni finanziari. Questa visione d'insieme del cliente si applica ai singoli mutuatari, alle famiglie, se del caso, e ai membri dei gruppi consolidati per le imprese. La visione d'insieme del cliente dovrebbe essere integrata dalle informazioni fornite dal cliente sulle attività e passività detenute presso altri enti o creditori.
91. Se è probabile che il cliente incontri difficoltà finanziarie nell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di prestito, gli enti e i creditori dovrebbero richiedergli una documentazione affidabile che contenga proiezioni realistiche sulla sua capacità di restare solvibile. In questo caso, si possono utilizzare sia informazioni reperite presso terzi, quali consulenti fiscali, revisori dei conti e altri esperti, sia informazioni fornite dai mutuatari.
92. Se un contratto di prestito comporta garanzie personali di terzi, gli enti e i creditori dovrebbero disporre di un livello sufficiente di informazioni e di dati per valutare la garanzia personale e, se del caso, la posizione finanziaria del garante.
93. Se il cliente fa parte di un gruppo di clienti connessi, gli enti dovrebbero raccogliere le informazioni necessarie sui clienti connessi pertinenti, in conformità degli orientamenti ABE sui clienti connessi, soprattutto quando il rimborso dipende dal flusso di cassa proveniente da altre parti connesse dello stesso gruppo.
94. Gli enti e i creditori dovrebbero documentare le informazioni e i dati che conducono all'approvazione del credito, comprese le azioni e le valutazioni da essi effettuate, e conservare



tale documentazione in una forma accessibile (prontamente disponibile per le autorità competenti) almeno per la durata del contratto di prestito.

## 5.2 Valutazione del merito creditizio del cliente

### 5.2.1 Disposizioni generali per i prestiti ai consumatori

95. Gli enti dovrebbero analizzare la domanda di prestito del cliente per assicurare che questa sia in linea con la propensione al rischio di credito, le politiche, i criteri di concessione del credito, i limiti e le relative metriche dell'ente, nonché con le misure macroprudenziali pertinenti se applicate dall'autorità macroprudenziale designata.
96. Gli enti e i creditori dovrebbero, in linea con la legislazione applicabile in materia di tutela dei consumatori, valutare la capacità e la possibilità del cliente di adempiere le obbligazioni derivanti dal contratto di prestito, effettuando in particolare una valutazione della fonte della capacità di rimborso del cliente, tenendo conto delle specificità del prestito, quali la natura, la scadenza e il tasso d'interesse.
97. La garanzia reale, nel caso di un prestito garantito, non dovrebbe essere di per sé un criterio dominante per l'approvazione di un finanziamento e non può di per sé giustificare l'approvazione di un contratto di prestito. La garanzia reale dovrebbe essere considerata la seconda via d'uscita dell'ente in caso di default o di deterioramento significativo del profilo di rischio e non la fonte primaria di rimborso, ad eccezione di quando il contratto di prestito prevede che il rimborso del prestito si basi sulla vendita dell'immobile dato in garanzia o sulla liquidità fornita a garanzia .
98. Nel valutare la capacità del cliente di adempiere le obbligazioni derivanti dal contratto di prestito, gli enti e i creditori dovrebbero tenere conto dei fattori pertinenti che potrebbero influenzare la capacità di rimborso presente e futura del cliente ed evitare di indurre un indebito disagio e un eccessivo indebitamento. I fattori in questione dovrebbero includere altri obblighi di servizio del debito, la loro durata residua, i loro tassi di interesse e gli importi non ancora rimborsati, e il comportamento di rimborso, ad esempio prove di eventuali mancati pagamenti e le circostanze degli inadempimenti, nonché imposte e assicurazioni direttamente pertinenti, se note.
99. Se la domanda di prestito è presentata congiuntamente da più di un cliente, gli enti e i creditori dovrebbero effettuare la valutazione del merito creditizio sulla base della capacità di rimborso congiunta dei clienti.
100. Se un contratto di prestito comporta una qualsiasi forma di garanzia personale da parte di terzi, gli enti dovrebbero valutare il livello di protezione fornito dalla garanzia e, se del caso, effettuare una valutazione del merito creditizio del garante, applicando le pertinenti disposizioni dei presenti orientamenti, a seconda che il garante sia una persona fisica o un'impresa.
101. Per valutare la capacità del cliente di adempiere le obbligazioni derivanti dal contratto di prestito, gli enti e i creditori dovrebbero adottare metodi e approcci idonei, anche comprensivi



di modelli, a condizione che i presenti orientamenti siano rispettati. La scelta del metodo idoneo e adeguato dovrebbe dipendere dal livello di rischio, dall'entità e dal tipo di prestito.

### 5.2.2 Prestiti ai consumatori in relazione a immobili residenziali

102. Questa sezione specifica ulteriormente i fattori pertinenti per valutare la possibilità che il cliente adempia le obbligazioni derivanti da un contratto di prestito, secondo quanto specificato all'articolo 18, paragrafo 1, e all'articolo 20, paragrafo 1, della direttiva 2014/17/UE. In relazione ai contratti di prestito soggetti alle leggi nazionali che recepiscono tale direttiva, gli enti e i creditori dovrebbero applicare, in aggiunta alle disposizioni di cui alla sezione 5.2.1, le disposizioni indicate nella presente sezione.
103. Se necessario, in particolare nel caso di clienti che lavorano in proprio o che percepiscono un reddito stagionale o altro reddito irregolare, gli enti e i creditori dovrebbero svolgere indagini e adottare misure ragionevoli per verificare le informazioni relative alla fonte della capacità di rimborso.
104. Se la durata del prestito si estende oltre l'età pensionabile prevista del cliente, gli enti e i creditori dovrebbero tenere in debito conto l'adeguatezza della probabile fonte della capacità di rimborso del cliente e la sua capacità di continuare ad adempiere le obbligazioni derivanti dal contratto di prestito durante il pensionamento.
105. Gli enti e i creditori dovrebbero assicurare che la capacità del cliente di adempiere le obbligazioni derivanti dal contratto di prestito non si basi su un significativo incremento atteso del reddito del cliente, a meno che la documentazione non fornisca elementi probatori sufficienti.
106. Nel valutare la capacità del cliente di adempiere le obbligazioni derivanti dal contratto di prestito, gli enti e i creditori dovrebbero tenere ragionevolmente in considerazione le spese impegnate e altre spese non discrezionali, quali le obbligazioni correnti del cliente, fra cui adeguate prove e valutazioni delle sue spese di sostentamento.
107. Nell'ambito della valutazione del merito creditizio, gli enti e i creditori dovrebbero effettuare analisi di sensibilità che riflettano i potenziali eventi negativi futuri, tra cui una riduzione del reddito, un aumento dei tassi di interesse nel caso dei contratti di prestito a tasso variabile, un ammortamento negativo del prestito, e maxi-rate finali o pagamenti differiti del capitale o degli interessi.
108. Nei casi di prestiti in valuta estera secondo la definizione di cui all'articolo 4, paragrafo 28, della direttiva 2014/17/UE, gli enti e i creditori dovrebbero anche tener conto, nella valutazione della capacità di adempimento del cliente, di potenziali variazioni sfavorevoli del tasso di cambio tra la valuta del reddito del cliente e la valuta del prestito. Gli enti e i creditori dovrebbero inoltre prendere in considerazione e valutare le eventuali strategie di copertura e le effettive coperture attuate, comprese le coperture naturali, per attenuare il rischio di cambio.
109. Per i contratti di prestito relativi a un bene immobile ove il contratto preveda che detto immobile non può essere occupato come luogo di residenza dal cliente o da un suo familiare



(ossia i contratti «buy-to-let»), come indicato all'articolo 3, paragrafo 3, lettera b), della direttiva 2014/17/UE, gli enti e i creditori dovrebbero applicare i criteri indicati nella sezione 5.2.3.

### 5.2.3 Altri prestiti garantiti ai consumatori

110. In relazione ai contratti di prestito garantiti da beni immobili diversi da quelli contemplati nella sezione 5.2.2, gli enti e i creditori dovrebbero applicare, in aggiunta alle disposizioni di cui alla sezione 5.2.1, le disposizioni indicate nella presente sezione.
111. Se l'immobile è ancora in fase di costruzione e destinato a fornire, al completamento, un reddito al suo proprietario sotto forma di canoni di locazione o profitti dalla vendita, gli enti dovrebbero valutare la fase di sviluppo e la fase successiva al completamento dello sviluppo, quando il progetto si converte in un immobile che produce reddito. Ai fini di tali contratti di prestito, gli enti e i creditori dovrebbero accertare che:
- a. il cliente ha un piano plausibile relativo al progetto, incluse le stime di tutti i costi associati allo sviluppo;
  - b. il cliente ha accesso a costruttori, architetti, ingegneri e appaltatori che partecipano allo sviluppo;
  - c. il cliente ha ottenuto o è in grado di ottenere in futuro tutti i permessi e i certificati necessari per lo sviluppo, man mano che il progetto procede.
112. Per i contratti di prestito relativi a un bene immobile ove il contratto preveda che detto immobile non può essere occupato come luogo di residenza dal cliente o da un suo familiare (ossia i contratti «buy-to-let»), gli enti dovrebbero valutare la relazione tra il futuro reddito da locazione derivante dal bene immobile e la capacità del cliente di adempiere le proprie obbligazioni.
113. Nell'ambito della valutazione del merito creditizio, gli enti dovrebbero effettuare analisi di sensibilità che riflettano i potenziali eventi idiosincratici e di mercato negativi futuri pertinenti per il tipo e la finalità del prestito. Tali eventi possono comprendere una riduzione del reddito, un aumento dei tassi di interesse nel caso dei contratti di prestito a tasso variabile, un ammortamento negativo del prestito, maxi-rate finali o pagamenti differiti del capitale o degli interessi e, se del caso, un deterioramento delle prospettive di commercializzazione del bene immobile, un aumento dei tassi di sfritto e un calo dei canoni di locazione per immobili simili. Se del caso, gli enti e i creditori dovrebbero anche considerare le implicazioni del rischio di cambio, come previsto al paragrafo 108.

### 5.2.4 Prestiti non garantiti ai consumatori

114. Questa sezione specifica ulteriormente i requisiti per la valutazione del merito creditizio del cliente di cui all'articolo 8 della direttiva 2008/48/CE. In relazione ai contratti di prestito soggetti alle leggi nazionali che recepiscono tale direttiva, gli enti e i creditori dovrebbero applicare, in aggiunta alle disposizioni di cui alla sezione 5.2.1, le disposizioni indicate nella presente sezione.



115. Se necessario, in particolare nel caso di clienti che lavorano in proprio o che percepiscono un reddito stagionale o altro reddito irregolare, gli enti e i creditori dovrebbero svolgere indagini e adottare misure ragionevoli per verificare e valutare la fonte della capacità di rimborso.
116. Gli enti e i creditori dovrebbero assicurare che la capacità del cliente di adempiere le obbligazioni derivanti dal contratto di prestito non si basi su un significativo incremento atteso del reddito del cliente, a meno che la documentazione non fornisca elementi probatori sufficienti.
117. Nell'ambito della valutazione del merito creditizio, gli enti e i creditori, se del caso, dovrebbero effettuare analisi di sensibilità che riflettano i potenziali eventi negativi specifici per il tipo di prestito che potrebbero verificarsi in futuro. Se del caso, gli enti e i creditori dovrebbero anche considerare le implicazioni del rischio di cambio, come previsto al paragrafo 108.

### 5.2.5 Prestiti a microimprese e piccole imprese

118. Gli enti dovrebbero valutare la capacità attuale e futura del cliente di adempiere le obbligazioni derivanti dal contratto di prestito. Gli enti dovrebbero inoltre analizzare la domanda di prestito del cliente per assicurare che questa sia in linea con la propensione al rischio di credito, le politiche, i criteri di concessione del credito, i limiti e le relative metriche dell'ente, nonché con le misure macroprudenziali pertinenti se applicate dall'autorità macroprudenziale designata.
119. Gli enti dovrebbero considerare quali principali fonti di rimborso il flusso di cassa generato dalle operazioni ordinarie del cliente e, ove applicabile nell'ambito delle finalità del contratto di prestito, gli eventuali proventi derivanti dalla cessione delle attività.
120. Nel valutare il merito creditizio del cliente, gli enti dovrebbero porre enfasi su una stima realistica e sostenibile del reddito e del flusso di cassa futuro del cliente, e non sulla garanzia reale disponibile. La garanzia reale non dovrebbe essere di per sé un criterio dominante per l'approvazione di un finanziamento e non può di per sé giustificare l'approvazione di un contratto di prestito. La garanzia reale dovrebbe essere considerata la seconda via d'uscita dell'ente in caso di default o di deterioramento significativo del profilo di rischio e non la fonte primaria di rimborso, ad eccezione di quando il contratto di prestito prevede che il rimborso del prestito si basi sulla vendita dell'immobile dato in garanzia o sulla liquidità fornita a garanzia.
121. Nell'effettuare la valutazione del merito creditizio, gli enti dovrebbero:
- a. analizzare la posizione finanziaria e il rischio di credito del cliente, come indicato di seguito;
  - b. analizzare il modello di business e la strategia aziendale del cliente, come indicato di seguito;
  - c. determinare e valutare il credit scoring o il rating interno del cliente, quando possibile, in conformità alle politiche e alle procedure relative al rischio di credito;



- d. considerare tutti gli impegni finanziari del cliente, come le linee di credito impegnate, utilizzate e non utilizzate, con gli enti, comprese le linee di capitale circolante, le esposizioni creditizie del cliente e il suo comportamento di rimborso passato, così come altre obbligazioni derivanti da imposte o altre autorità pubbliche o fondi di previdenza sociale;
  - e. se rilevante, valutare la struttura dell'operazione, compreso il rischio di subordinazione strutturale e i relativi termini e condizioni, ad esempio le clausole restrittive, e, ove applicabile, le garanzie personali di terzi e la struttura della garanzia reale.
122. Gli enti dovrebbero effettuare la valutazione del merito creditizio in relazione alle specificità del prestito, quali la natura, la scadenza e il tasso di interesse.
123. Per valutare la capacità del cliente di adempiere le obbligazioni derivanti dal contratto di prestito, gli enti dovrebbero adottare metodi e approcci idonei, anche comprensivi di modelli, a condizione che i presenti orientamenti siano rispettati. La scelta del metodo idoneo e adeguato dovrebbe dipendere dal livello di rischio, dall'entità e dal tipo di prestito.
124. Se il cliente fa parte di un gruppo di clienti connessi, gli enti dovrebbero effettuare la valutazione a livello individuale e, se del caso, a livello di gruppo, in conformità degli orientamenti ABE sui clienti connessi, soprattutto quando il rimborso dipende dal flusso di cassa proveniente da altre parti connesse. Se il cliente fa parte di un gruppo di clienti connessi collegati a banche centrali ed enti sovrani, compresi governi centrali, autorità regionali e locali e organismi del settore pubblico, gli enti dovrebbero valutare la singola entità.
125. Per le attività di prestito con elementi transfrontalieri (ad esempio, finanziamento al commercio, finanziamento all'esportazione), gli enti dovrebbero tenere conto del contesto politico, economico e giuridico in cui opera la controparte estera del cliente dell'ente. Gli enti dovrebbero valutare la capacità dell'acquirente di trasferire fondi, la capacità del fornitore di eseguire l'ordine, compresa la sua capacità di soddisfare i requisiti legali locali applicabili, e la capacità finanziaria del fornitore di gestire eventuali ritardi nell'operazione.
126. Gli enti dovrebbero valutare l'esposizione del cliente ai fattori ESG, in particolare ai fattori ambientali e all'impatto sul cambiamento climatico, e l'adeguatezza delle strategie di mitigazione, come specificate dal cliente. Tale analisi dovrebbe essere effettuata a livello di cliente; tuttavia, se del caso, gli enti possono anche considerare la possibilità di effettuare questa analisi a livello di portafoglio.
127. Al fine di identificare i clienti che sono esposti, direttamente o indirettamente, a maggiori rischi associati ai fattori ESG, gli enti dovrebbero valutare la possibilità di utilizzare heat maps che evidenzino, ad esempio, i rischi climatici e ambientali dei singoli (sotto-) settori economici in un grafico o su un sistema di misura. Per i prestiti o i clienti associati a un rischio ESG più elevato, è necessaria un'analisi più approfondita del modello di business effettivo del cliente, compresa una revisione delle emissioni di gas a effetto serra attuali e previste, del contesto di mercato, dei requisiti di vigilanza ESG per le società in esame e del probabile impatto della regolamentazione ESG sulla posizione finanziaria del cliente.

### Analisi della posizione finanziaria del cliente

128. Ai fini dell'analisi della posizione finanziaria nell'ambito della valutazione del merito creditizio, come sopra specificato, gli enti dovrebbero considerare gli elementi che seguono:
- a. la posizione finanziaria attuale e prospettica, compresi i bilanci, la fonte della capacità di rimborso per adempiere gli obblighi contrattuali, anche in caso di possibili eventi sfavorevoli, e, se del caso, la struttura patrimoniale, il capitale circolante, il reddito e il flusso di cassa;
  - b. se del caso, il livello di leva finanziaria, la distribuzione dei dividendi e le spese in conto capitale effettive e previste del cliente, nonché il suo ciclo di conversione di cassa in relazione alla linea di credito in esame;
  - c. se del caso, il profilo di esposizione fino alla scadenza, in relazione ai potenziali movimenti di mercato, come le esposizioni denominate in valuta estera e le esposizioni garantite da veicoli di rimborso;
  - d. se del caso, la probabilità di default, sulla base del credit scoring o del rating interno;
  - e. l'uso di opportune metriche e indicatori finanziari, specifici per classe di attività o per tipo di prodotto, in linea con la loro propensione al rischio di credito e con le politiche e i limiti ad esso relativi stabiliti in conformità delle sezioni 4.2 e 4.3, anche considerando le metriche di cui all'allegato 3 nella misura in cui ciò sia applicabile e adeguato alla specifica proposta di credito.
129. Gli enti dovrebbero assicurare che le proiezioni finanziarie utilizzate nell'analisi siano realistiche e ragionevoli. Tali proiezioni/previsioni dovrebbero essere basate almeno sulla proiezione futura di dati finanziari passati. Gli enti dovrebbero valutare se tali proiezioni sono in linea con le proprie previsioni economiche e di mercato. Laddove nutrono timori sostanziali riguardo all'affidabilità di tali proiezioni finanziarie, gli enti dovrebbero effettuare le proprie proiezioni sulla posizione finanziaria e sulla capacità di rimborso dei clienti.
130. Se del caso, nel concedere un prestito a una società di partecipazione («holding»), gli enti dovrebbero valutare la posizione finanziaria di quest'ultima sia come entità separata, ad esempio a livello consolidato, sia come entità singola, se la società di partecipazione non è essa stessa una società operativa o se gli enti non dispongono di garanzie concesse dalle società operative alla società di partecipazione.
131. Nel valutare la posizione finanziaria dei clienti, gli enti dovrebbero valutare la sostenibilità e la fattibilità della futura capacità di rimborso in condizioni potenzialmente avverse pertinenti per il tipo e la finalità del prestito e che possono verificarsi nel corso della durata del contratto di prestito. Tali eventi possono comprendere una riduzione del reddito e di altri flussi di cassa, un aumento dei tassi di interesse, un ammortamento negativo del prestito, pagamenti differiti del capitale o degli interessi, un deterioramento delle condizioni di mercato e operative per il cliente e variazioni dei tassi di cambio, se del caso.





### Analisi del modello di business e della strategia aziendale del cliente

132. Gli enti dovrebbero valutare il modello di business e la strategia aziendale dei clienti, anche in relazione alla finalità del prestito.
133. Gli enti dovrebbero valutare le conoscenze, l'esperienza e la capacità del cliente di gestire le operazioni aziendali, le attività o gli investimenti legati al contratto di prestito (ad esempio, uno specifico immobile per un prestito su un immobile non residenziale).
134. Gli enti dovrebbero valutare la fattibilità del piano aziendale e delle relative proiezioni finanziarie, in linea con le specificità del settore in cui opera il cliente.
135. Gli enti dovrebbero valutare la dipendenza del cliente da contratti, clienti o fornitori chiave, e l'influenza da questi esercitata sulla generazione di flussi di cassa, comprese eventuali concentrazioni.
136. Gli enti dovrebbero valutare la presenza di una potenziale dipendenza del cliente da persone chiave e, se necessario, individuare insieme a quest'ultimo possibili misure di mitigazione.

### Valutazione delle garanzie personali e delle garanzie reali

137. Gli enti dovrebbero valutare le garanzie reali utilizzate ai fini dell'attenuazione del rischio a fronte dei requisiti per le garanzie reali stabiliti nell'ambito della propensione al rischio di credito dell'ente e delle politiche e procedure ad esso relative, compresa la valutazione e la proprietà, e controllare tutta la documentazione pertinente (ad esempio, se la proprietà è iscritta in appositi registri).
138. Gli enti dovrebbero valutare eventuali garanzie personali, clausole restrittive, clausole di «negative pledge» e contratti di servizio del debito utilizzati ai fini dell'attenuazione del rischio.
139. Se pertinente per le decisioni sul credito, gli enti dovrebbero valutare i fattori di supporto del capitale proprio e del credito dell'emittente, come l'assicurazione su ipoteche, eventuali garanzie di finanziamento a lungo termine («take-out commitment») e garanzie di rimborso da fonti esterne.
140. Se un contratto di prestito comporta una qualsiasi forma di garanzia personale da parte di terzi, gli enti dovrebbero valutare il livello di protezione fornito dalla garanzia e, se del caso, effettuare una valutazione del merito creditizio del garante, applicando le pertinenti disposizioni dei presenti orientamenti, a seconda che il garante sia una persona fisica o un'impresa. La valutazione del merito creditizio del garante dovrebbe essere proporzionata all'entità della garanzia personale in relazione al prestito e al tipo di garante.

#### 5.2.6 Prestiti alle medie e grandi imprese

141. Gli enti dovrebbero valutare la capacità attuale e futura del cliente di adempiere le obbligazioni derivanti dal contratto di prestito. Gli enti dovrebbero inoltre analizzare la domanda di prestito del cliente per assicurare che questa sia in linea con la propensione al



rischio di credito, le politiche, i criteri di concessione del credito, i limiti e le relative metriche dell'ente, nonché con le misure macroprudenziali pertinenti se applicate dall'autorità macroprudenziale designata.

142. Gli enti dovrebbero considerare quali principali fonti di rimborso il flusso di cassa generato dalle operazioni ordinarie del cliente e, ove applicabile nell'ambito delle finalità del contratto di prestito, gli eventuali proventi derivanti dalla cessione delle attività.
143. Nel valutare il merito creditizio del cliente, gli enti dovrebbero porre enfasi su una stima realistica e sostenibile del reddito e del flusso di cassa futuro del cliente, e non sulla garanzia reale disponibile. La garanzia reale non dovrebbe essere di per sé un criterio dominante per l'approvazione di un finanziamento e non può di per sé giustificare l'approvazione di un contratto di prestito. La garanzia reale dovrebbe essere considerata la seconda via d'uscita dell'ente in caso di default o di deterioramento significativo del profilo di rischio e non la fonte primaria di rimborso, ad eccezione di quando il contratto di prestito prevede che il rimborso del prestito si basi sulla vendita dell'immobile dato in garanzia o sulla garanzia reale liquida fornita.
144. Nell'effettuare la valutazione del merito creditizio, gli enti dovrebbero:
- a. analizzare la posizione finanziaria e il rischio di credito del cliente, come indicato di seguito;
  - b. analizzare la struttura organizzativa, il modello di business e la strategia aziendale del cliente, come indicato di seguito;
  - c. determinare e valutare il credit scoring o il rating interno del cliente, se del caso, in conformità alle politiche e alle procedure relative al rischio di credito;
  - d. considerare tutti gli impegni finanziari del cliente, come tutte le linee di credito impegnate, utilizzate e non utilizzate, con gli enti, comprese le linee di capitale circolante, le esposizioni creditizie del cliente e il suo comportamento di rimborso passato, così come altre obbligazioni derivanti da imposte o altre autorità pubbliche o fondi di previdenza sociale;
  - e. valutare la struttura dell'operazione, compreso il rischio di subordinazione strutturale e i relativi termini e condizioni, ad esempio le clausole restrittive, e, ove applicabile, le garanzie personali di terzi e la struttura della garanzia reale.
145. Gli enti dovrebbero effettuare la valutazione del merito creditizio in relazione alle specificità del prestito, quali la natura, la scadenza e il tasso di interesse.
146. Gli enti dovrebbero valutare l'esposizione del cliente ai fattori ESG, in particolare ai fattori ambientali e all'impatto sul cambiamento climatico, e l'adeguatezza delle strategie di mitigazione, come specificate dal cliente.
147. Se il cliente fa parte di un gruppo di clienti connessi, gli enti dovrebbero effettuare la valutazione a livello individuale e, se del caso, a livello di gruppo, in conformità degli orientamenti ABE sui clienti connessi, soprattutto quando il rimborso dipende dal flusso di cassa proveniente da altre parti connesse. Se il cliente fa parte di un gruppo di clienti connessi



collegati a banche centrali ed enti sovrani, compresi governi centrali, autorità regionali e locali e organismi del settore pubblico, gli enti dovrebbero valutare la singola entità.

148. Per le attività di prestito con elementi transfrontalieri (ad esempio, finanziamento al commercio, finanziamento all'esportazione), gli enti dovrebbero tenere conto del contesto politico, economico e giuridico in cui opera la controparte estera del cliente dell'ente. Gli enti dovrebbero valutare la possibilità dell'acquirente di trasferire fondi, la capacità del fornitore di eseguire l'ordine, compresa la sua capacità di soddisfare i requisiti legali locali applicabili, e la capacità finanziaria del fornitore di gestire eventuali ritardi nell'operazione.
149. Al fine di identificare i clienti che sono esposti, direttamente o indirettamente, a maggiori rischi associati ai fattori ESG, gli enti dovrebbero valutare la possibilità di utilizzare heat maps che evidenzino, ad esempio, i rischi climatici e ambientali dei singoli (sotto-)settori economici in un grafico o su un sistema di misura. Per i prestiti o i clienti associati a un rischio ESG più elevato, è necessaria un'analisi più approfondita del modello di business effettivo del cliente, compresa una revisione delle emissioni di gas a effetto serra attuali e previste, del contesto di mercato, dei requisiti di vigilanza ESG per le società in esame e del probabile impatto della regolamentazione ESG sulla posizione finanziaria del cliente.

#### Analisi della posizione finanziaria del cliente

150. Ai fini dell'analisi della posizione finanziaria nell'ambito della valutazione del merito creditizio, come sopra specificato, gli enti dovrebbero considerare gli elementi che seguono:
- a. la posizione finanziaria attuale e prevista, compresi i bilanci e la struttura patrimoniale, il capitale circolante, il reddito, il flusso di cassa e la fonte della capacità di rimborso per adempiere gli obblighi contrattuali, ad esempio la capacità di servizio del debito, anche in caso di possibili eventi sfavorevoli (cfr. anche l'analisi di sensibilità); le voci da analizzare dovrebbero comprendere, a titolo non esaustivo, il flusso di cassa disponibile per il servizio del debito della linea di credito in esame;
  - b. il risultato netto di gestione e la redditività, specialmente in relazione al debito gravato da interessi;
  - c. il livello di leva finanziaria, la distribuzione dei dividendi e le spese in conto capitale effettive e previste del cliente, nonché il suo ciclo di conversione di cassa in relazione alla linea di credito in esame;
  - d. il profilo di esposizione fino alla scadenza, in relazione ai potenziali movimenti di mercato (ad esempio, come le esposizioni denominate in valuta estera e le esposizioni garantite da veicoli di rimborso);
  - e. se del caso, la probabilità di default, sulla base del credit scoring o del rating interno;
  - f. l'uso di opportune metriche e indicatori finanziari, specifici per classe di attività o per tipo di prodotto, in linea con la loro propensione al rischio di credito e con le politiche e i limiti ad esso relativi stabiliti in conformità delle sezioni 4.2 e 4.3, anche



considerando le metriche di cui all'allegato 3 nella misura in cui ciò sia applicabile e adeguato alla specifica proposta di credito.

151. Gli enti dovrebbero assicurare che le proiezioni finanziarie nell'analisi siano realistiche e ragionevoli, e in linea con le previsioni economiche e di mercato dell'ente. Laddove nutrono timori sostanziali riguardo all'affidabilità di tali proiezioni finanziarie, gli enti dovrebbero effettuare le proprie proiezioni sulla posizione finanziaria dei clienti e, se del caso, utilizzarle per mettere in discussione le proiezioni fornite da questi ultimi.
152. Gli enti dovrebbero valutare inoltre la potenziale redditività futura del cliente, al fine di misurare l'impatto degli utili non distribuiti e quindi l'impatto sul capitale proprio, in particolare nei casi in cui il cliente non è stato in grado di generare utili positivi nel tempo.
153. Gli enti dovrebbero effettuare una valutazione del ciclo di conversione di cassa del cliente, per misurare il tempo necessario all'impresa per convertire l'investimento in scorte e altri apporti di risorse in disponibilità di cassa attraverso la vendita dei suoi specifici beni e servizi. Gli enti dovrebbero essere in grado di comprendere il ciclo di conversione di cassa di un cliente per stimare il fabbisogno di capitale circolante e individuare i costi ricorrenti, al fine di valutare la sua continua capacità di rimborsare le linee di credito nel tempo.
154. Gli enti dovrebbero, se del caso, valutare tali indicatori finanziari rispetto alle metriche e ai limiti stabiliti nella loro propensione al rischio di credito e nelle politiche e nei limiti ad esso relativi, in conformità delle sezioni 4.2 e 4.3.
155. Nel concedere un prestito a una società di partecipazione («holding»), gli enti dovrebbero valutare la posizione finanziaria di quest'ultima sia come entità separata, ad esempio a livello consolidato, sia come entità singola, se la società di partecipazione non è essa stessa una società operativa o se gli enti non dispongono di garanzie concesse dalle società operative alla società di partecipazione.

#### Analisi di sensibilità nella valutazione del merito creditizio

156. Gli enti dovrebbero valutare la sostenibilità e la fattibilità della posizione finanziaria e della futura capacità di rimborso del cliente in condizioni potenzialmente avverse che potrebbero verificarsi nel corso della durata del contratto di prestito. A tal fine, gli enti dovrebbero effettuare un'analisi di sensibilità a uno o più fattori, considerando gli eventi di mercato e gli eventi idiosincratici o una loro combinazione.
157. Questa analisi di sensibilità dovrebbe tenere conto di tutti gli aspetti generali e specifici per classe di attività e prodotto che potrebbero incidere sul merito creditizio del cliente.
158. Nell'effettuare un'analisi di sensibilità della capacità di rimborso del cliente in condizioni future sfavorevoli, gli enti dovrebbero tenere conto dei seguenti eventi, che sono particolarmente rilevanti per le circostanze specifiche e il modello di business del cliente:

##### *Eventi idiosincratici*

- a. un grave ma plausibile calo dei ricavi o dei margini di profitto di un cliente;
- b. un evento di perdita operativa grave ma plausibile;



- c. il verificarsi di gravi ma plausibili problemi di gestione;
- d. il fallimento di un importante partner commerciale, cliente o fornitore;
- e. un grave ma plausibile danno alla reputazione;
- f. un grave ma plausibile deflusso di liquidità, modifiche dei finanziamenti o un aumento della leva finanziaria di un cliente;
- g. variazioni sfavorevoli dei prezzi dei beni a cui il cliente è prevalentemente esposto (ad esempio, come materie prime o prodotti finali) e dei tassi di cambio;

*Eventi di mercato*

- h. un grave ma plausibile rallentamento macroeconomico;
- i. una grave ma plausibile contrazione dei settori economici in cui operano il cliente e i suoi clienti;
- j. una variazione significativa del rischio politico, normativo e geografico;
- k. un aumento significativo ma plausibile del costo del finanziamento, ad esempio un aumento del tasso di interesse di 200 punti base su tutte le linee di credito del cliente.

### Analisi del modello di business e della strategia aziendale del cliente

- 159. Gli enti dovrebbero valutare il modello di business e la strategia aziendale dei clienti, anche in relazione alla finalità del prestito.
- 160. Gli enti dovrebbero valutare le conoscenze, l'esperienza e la capacità del cliente di gestire le operazioni aziendali, le attività o gli investimenti legati ai contratti di prestito (ad esempio, uno specifico immobile per un prestito su un immobile non residenziale).
- 161. Gli enti dovrebbero valutare la fattibilità del piano aziendale e delle relative proiezioni finanziarie, in linea con le specificità del settore in cui opera il cliente.
- 162. Gli enti dovrebbero valutare la dipendenza del cliente da contratti, clienti o fornitori chiave, e l'influenza da questi esercitata sulla generazione di flussi di cassa, comprese eventuali concentrazioni.

### Valutazione delle garanzie personali e delle garanzie reali

- 163. Gli enti dovrebbero valutare le garanzie reali a fronte dei requisiti per le garanzie reali stabiliti nell'ambito della propensione al rischio di credito dell'ente e delle politiche e procedure ad esso relative, compresa la valutazione e la proprietà, e controllare tutta la documentazione pertinente (ad esempio, se la proprietà è iscritta in appositi registri).
- 164. Gli enti dovrebbero valutare eventuali garanzie personali, clausole restrittive, clausole di «negative pledge» e contratti di servizio del debito utilizzati ai fini dell'attenuazione del rischio. Gli enti dovrebbero anche considerare se il valore della garanzia reale è in qualche modo correlato all'attività del cliente o alla sua capacità di generare flussi di cassa.



165. Gli enti dovrebbero valutare i fattori di supporto del capitale proprio e del credito dell'emittente, come l'assicurazione su ipoteche, eventuali garanzie di finanziamento a lungo termine («take-out commitment») e garanzie di rimborso da fonti esterne.
166. Se un contratto di prestito comporta una qualsiasi forma di garanzia personale da parte di terzi, gli enti dovrebbero valutare il livello di protezione fornito dalla garanzia e, se del caso, effettuare una valutazione del merito creditizio del garante, applicando le pertinenti disposizioni dei presenti orientamenti, a seconda che il garante sia una persona fisica o un'impresa. La valutazione del merito creditizio del garante dovrebbe essere proporzionata all'entità della garanzia personale in relazione al prestito e al tipo di garante.
167. Se, nelle operazioni di prestito sindacato o di finanza di progetto, i flussi di pagamento passano attraverso un soggetto esterno all'operazione, ad esempio un agente designato, gli enti (o i «mandated lead arranger» o i loro agenti designati) dovrebbero valutare la solidità dell'agente. Per le operazioni di «cross-border lending» e finanza di progetto, l'agente dovrebbe essere l'unico emittente di eventuali garanzie personali, lettere di credito o documenti simili emessi per conto del fornitore nell'operazione.

### 5.2.7 Prestiti su immobili non residenziali

168. Nel valutare il merito creditizio del cliente nel caso di un prestito su un immobile non residenziale, in aggiunta ai criteri generali per la valutazione del merito creditizio di cui alla sezione 5.2.5 e alla sezione 5.2.6, gli enti dovrebbero applicare gli specifici criteri indicati nella presente sezione. Nel valutare il merito creditizio del cliente nel caso di un prestito su un immobile non residenziale utilizzato dal cliente che possiede l'immobile per l'esercizio della propria attività d'impresa, gli enti dovrebbero applicare unicamente i criteri indicati nella sezione 5.2.5 e nella sezione 5.2.6.
169. Gli enti dovrebbero valutare e verificare l'esperienza del cliente in relazione al tipo, alle dimensioni e alla posizione geografica dell'immobile non residenziale. Se il cliente è una società veicolo sponsorizzata da un'altra entità, gli enti dovrebbero valutare l'esperienza dello sponsor in relazione al tipo, alle dimensioni e alla posizione geografica dell'immobile non residenziale.
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.
172. Nel valutare le prospettive di riaffitto di un immobile, gli enti dovrebbero tener conto della domanda di tale immobile da parte dei locatari, prendendo in considerazione l'offerta di immobili comparabili, le condizioni e le specifiche caratteristiche dell'immobile, la posizione dello stesso e la sua vicinanza alle infrastrutture di servizio pertinenti.
173. Quando in relazione a un immobile non residenziale viene proposto un mutuo «interest-only», gli enti dovrebbero valutare il flusso di cassa generato dall'immobile per stabilire se è in grado di supportare un livello di ammortamento equivalente al ciclo di vita economico previsto dell'immobile, di liquidare l'importo del capitale e degli interessi nell'eventualità di un aumento del rapporto prestito/valore (LTV) dell'immobile o in relazione a un livello del LTV regolare nel mercato pertinente. Gli enti dovrebbero considerare la possibilità di effettuare tale analisi anche quando i clienti dispongono di ulteriori fattori di supporto del credito, ad esempio attività in dismissione, che sono legalmente esigibili in un periodo di tempo ragionevole.
174. Ai fini dell'analisi di sensibilità ad eventi di mercato e idiosincratichi avversi, in aggiunta agli eventi di cui alla sezione 5.2.5 e alla sezione 5.2.6, gli enti dovrebbero tenere conto, se del caso, di quanto segue:
- a. il riaffitto, tra cui una variazione dei canoni di locazione, la durata del contratto di locazione in relazione agli oneri finanziari dovuti per la durata del prestito, l'aumento dei tassi di sfritto, i costi di manutenzione e di ristrutturazione, i periodi di locazione gratuita e gli incentivi alla locazione;
  - b. i rischi e i ritardi associati al rifinanziamento;
  - c. il rischio connesso alle spese in conto capitale;
  - d. altri criteri pertinenti.

### **5.2.8 Prestiti per lo sviluppo immobiliare**

175. Nel valutare il merito creditizio del cliente nel caso di un prestito per lo sviluppo immobiliare, in aggiunta alle disposizioni generali per la valutazione del merito creditizio di cui alla sezione 5.2.5 e alla sezione 5.2.6, gli enti dovrebbero applicare le specifiche disposizioni indicate nella presente sezione.
176. La valutazione del merito creditizio dovrebbe coprire, in linea con il ciclo di vita del prestito, sia la fase di sviluppo, compresi i suoi diversi stadi, se del caso, sia la fase successiva al completamento dello sviluppo, quando il progetto si trasforma in un prestito su un immobile non residenziale. Quest'ultima fase dovrebbe essere valutata come la concessione di un



prestito su un immobile non residenziale, in conformità con le disposizioni delle presenti linee guida.

177. Nella valutazione della fase di sviluppo, gli enti dovrebbero accertare che il cliente:
- a. abbia un piano aziendale plausibile, che includa una valida motivazione per lo sviluppo e una proiezione di tutti i costi associati verificata da un esperto indipendente;
  - b. abbia accesso a costruttori, architetti, ingegneri e appaltatori per lo sviluppo dell'immobile;
  - c. abbia ottenuto o sia in grado di ottenere in futuro tutti i permessi e i certificati necessari per lo sviluppo, man mano che il progetto procede e prima dell'esborso o degli esborsti.
178. Gli enti dovrebbero assicurare che il calcolo dei costi associati allo sviluppo comprenda una riserva per le spese impreviste («contingencies») a fronte di sforamenti dei costi. La riserva pianificata per le spese impreviste dovrebbe essere inclusa nel limite di credito o nel capitale proprio. Gli enti dovrebbero valutare il livello delle riserve liquide e il profilo di liquidità del cliente per assicurare che questi abbia la capacità di finanziare eventuali spese impreviste per sforamenti dei costi e ritardi, se del caso, di importo superiore a quello della relativa riserva.
179. Gli enti dovrebbero effettuare una valutazione della fattibilità di qualsiasi proiezione relativa ai proventi netti della vendita, in termini sia di valore che di volume delle vendite nonché di tempistiche.
180. Gli enti dovrebbero effettuare visite in loco, se del caso accompagnati da una persona adeguatamente qualificata, per verificare i principali componenti del sito, compresi l'accesso e le specificità, e conservare un resoconto sintetico della visita in loco nella pratica relativa al cliente.
181. Oltre a valutare il merito creditizio del cliente, gli enti, se del caso (ad esempio nei casi di richiesta di margini), dovrebbero valutare gli investitori in capitale di rischio del progetto, concentrandosi sulla loro posizione finanziaria, sulle pertinenti competenze ed esperienze in progetti simili, nonché sull'allineamento degli interessi tra gli investitori in capitale di rischio e gli enti che offrono finanziamenti per lo stesso progetto.

### 5.2.9 Operazioni a leva

182. Nel valutare il merito creditizio del cliente nei casi di operazione a leva, in aggiunta alle disposizioni generali per la valutazione del merito creditizio di cui alla sezione 5.2.5 e alla sezione 5.2.6, gli enti dovrebbero individuare, al momento dell'concessione del prestito, la presenza di un livello eccessivo di leva finanziaria, definita come il rapporto tra il debito totale e gli utili al lordo di interessi, imposte, deprezzamento e ammortamento (EBITDA). Le operazioni con un livello eccessivo di leva finanziaria dovrebbero rimanere un'eccezione (e dovrebbero essere in linea con la propensione al rischio di un ente) e far parte del framework di riferimento di un ente per l'attivazione di livelli successivi di intervento in relazione alle decisioni sulla gestione dei rischi e delega del credito.





183. Gli enti dovrebbero condurre una valutazione completa della capacità del cliente di rimborsare il debito o di ridurre la leva finanziaria a livelli sostenibili entro un periodo di tempo ragionevole.

#### 5.2.10 Shipping

184. Nel valutare il merito creditizio del cliente, in aggiunta alle disposizioni generali per la valutazione del merito creditizio di cui alla sezione 5.2.5 e alla sezione 5.2.6, gli enti dovrebbero applicare gli specifici criteri indicati nella presente sezione. In particolare, gli enti dovrebbero valutare quanto segue:

- a. il rapporto tra gli utili e i costi della nave (spese di esercizio, comprese le assicurazioni, gli stipendi, la manutenzione, i lubrificanti e gli oneri finanziari);
- b. il rapporto tra l'età della nave e la sua vita utile attesa;
- c. le caratteristiche della flotta del cliente in relazione alla flotta globale (le dimensioni della nuova attività di costruzione, il numero di navi dismesse, il numero di navi demolite per ogni segmento e l'età delle navi determinano il sovra-tonnellaggio e influenzano le tariffe di trasporto merci);
- d. le valutazioni delle navi con o senza scarto di garanzia (se queste sono incluse tra le fonti di rimborso), in modo da riflettere i costi di vendita, il valore temporale del denaro e le incertezze relative alla liquidità e alle prospettive di commercializzazione del bene, a meno che non sia possibile effettuare singole valutazioni in quanto le navi sono gestite come parte di una flotta più grande con tipologie di utile molto eterogenee.

185. Gli enti dovrebbero considerare anche altri fattori, come la domanda e l'offerta di mercato per il tipo di nave in questione, i modelli presenti e futuri di scambio commerciale per il tipo di nave in questione, la necessità che il prestito sia senza rivalsa o assistito da garanzie, o che sia presente un contratto di noleggio a lungo termine con un utente finale accettabile, e la capacità dell'armatore di fornire altre garanzie, come cessioni di contratti di noleggio e polizze assicurative, ipoteche di azioni e garanzie in contante o ipoteche di altri beni, come immobili e navi gemelle.

186. Nel caso di prestiti per la costruzione di navi, gli enti dovrebbero accertare che il cliente:

- a. abbia un piano aziendale plausibile, che includa una valida motivazione per lo sviluppo e una proiezione di tutti i costi associati verificata da un esperto indipendente;
- b. abbia accesso a costruttori, architetti navali, ingegneri e appaltatori navali;
- c. abbia ottenuto o sia in grado di ottenere in futuro tutti i permessi e i certificati necessari per lo sviluppo, man mano che il progetto procede.

### 5.2.11 Finanza di progetto

187. Nel valutare il merito creditizio del cliente nei casi di finanza di progetto, in aggiunta alle disposizioni generali per la valutazione del merito creditizio di cui alla sezione 5.2.5 e alla sezione 5.2.6, gli enti dovrebbero applicare gli specifici criteri indicati nella presente sezione.
188. Gli enti dovrebbero valutare la fonte primaria di rimborso del prestito, vale a dire il reddito generato dalle attività (progetto) oggetto di finanziamento. Gli enti dovrebbero valutare il flusso di cassa associato al progetto, inclusa la futura capacità di generazione di reddito una volta che il progetto è stato completato, tenendo conto di qualsiasi restrizione normativa o legale applicabile (ad esempio, regolamentazione dei prezzi, regolamentazione del tasso di rendimento, ricavi soggetti a contratti «take or pay», legislazione ambientale e norme che incidono sulla redditività di un progetto).
189. Per quanto possibile, gli enti dovrebbero assicurare che tutte le attività del progetto e il flusso di cassa e i conti presenti e futuri siano offerti in garanzia all'ente che eroga il prestito o all'agente/sottoscrittore nel caso di un'operazione sindacata o «club deal». Se per il progetto viene costituita una società veicolo, le azioni di tale società veicolo dovrebbero essere date in garanzia all'ente, per consentire all'ente/agente di prendere possesso della società, se necessario. Nel caso di operazioni sindacate o «club deal», gli accordi tra creditori dovrebbero disciplinare l'accesso di ciascun creditore alle attività e ai fondi costituiti in garanzia.
190. Nella valutazione della fase di sviluppo del progetto, gli enti dovrebbero accertare che il cliente:
- a. ha un piano aziendale plausibile, che includa una valida motivazione per lo sviluppo e una proiezione di tutti i costi associati verificata da un esperto indipendente;
  - b. ha accesso a costruttori, architetti, ingegneri e appaltatori per il progetto;
  - c. ha ottenuto o è in grado di ottenere in futuro tutti i permessi e i certificati necessari per lo sviluppo, man mano che il progetto procede.
191. Gli enti dovrebbero assicurare che il calcolo dei costi associati allo sviluppo, come fornito dal cliente, comprenda una riserva per le spese impreviste («contingencies») a fronte di sforamenti dei costi. La riserva pianificata per le spese impreviste dovrebbe essere inclusa nel limite di credito o nel capitale proprio. Gli enti dovrebbero valutare il livello delle riserve liquide e il profilo di liquidità del cliente o degli investitori in capitale di rischio per assicurare che questi abbiano la capacità di finanziare eventuali spese impreviste per sforamenti dei costi e ritardi, se del caso, di importo superiore a quello della relativa riserva.
192. Oltre a valutare il merito creditizio del cliente, gli enti dovrebbero valutare gli investitori in capitale di rischio del progetto, concentrandosi se del caso sulla loro posizione finanziaria, sulle competenze pertinenti, sulle esperienze in progetti simili, nonché sulla capacità e la volontà di sostenere il progetto per tutta la sua durata.

### 5.3 Decisione sul credito e contratto di prestito

193. Al fine di effettuare una valutazione affidabile e accurata del merito creditizio, gli enti e i creditori dovrebbero elaborare la documentazione pertinente relativa alle decisioni sul credito e ai contratti di prestito in modo che questa contribuisca a identificare e prevenire una dichiarazione non veritiera delle informazioni da parte del cliente, dell'intermediario del credito o dei membri del personale dell'ente coinvolti nella valutazione della domanda.
194. La valutazione del merito creditizio effettuata in conformità della sezione 5.2 dovrebbe essere adeguatamente documentata e utilizzata come base della proposta di approvazione o di rifiuto della domanda di prestito da parte del relativo responsabile delle decisioni sul credito. I risultati documentati della valutazione stessa del merito creditizio dovrebbero essere in grado di giustificare la proposta di approvare o rifiutare la domanda di prestito.
195. La decisione di approvare o rifiutare la domanda di prestito (decisione sul credito) dovrebbe essere presa dal relativo responsabile delle decisioni sul credito, in conformità alle politiche e alle procedure e dei dispositivi di governance di cui alla sezione 4.3.
196. La decisione sul credito dovrebbe essere chiara e ben documentata e includere tutte le condizioni e le precondizioni, comprese quelle volte ad attenuare i rischi individuati nella valutazione del merito creditizio, come i rischi associati ai fattori ESG, per il contratto di prestito e il relativo esborso.
197. La decisione sul credito dovrebbe indicare chiaramente un periodo massimo di validità. Se un'operazione approvata non viene eseguita entro questo periodo, dovrebbe essere presentata una nuova proposta di credito per l'approvazione. Se del caso, si dovrebbero tenere in debita considerazione le disposizioni dell'articolo 14, paragrafo 6, della direttiva 2014/17/UE sulla durata dell'offerta vincolante.
198. La conclusione del contratto di credito non dovrebbe aver luogo a meno che gli enti e i creditori non abbiano verificato che sono soddisfatte tutte le condizioni e le precondizioni stabilite nella decisione sul credito. L'esborso dovrebbe avvenire solo dopo la conclusione del contratto di credito.

## 6. Fissazione del pricing

---

199. Il framework di riferimento per la fissazione del pricing dovrebbe riflettere la propensione al rischio di credito e le strategie aziendali degli enti, comprese la redditività e la prospettiva di rischio. La fissazione del pricing di un prestito dovrebbe essere inoltre collegata alle caratteristiche del prodotto di prestito e tenere conto della concorrenza e delle condizioni di mercato prevalenti. Gli enti dovrebbero altresì definire il loro approccio alla fissazione del prezzo in base al tipo di cliente e alla qualità creditizia, nonché, se del caso, in base alla rischiosità del cliente (nell'eventualità di fissazione del pricing su base individuale). Gli enti dovrebbero assicurare che il framework di riferimento per la fissazione del pricing sia ben documentato e supportato da strutture di governance adeguate, come un comitato ad hoc, che siano responsabili del mantenimento del framework generale di riferimento per la fissazione del pricing e delle decisioni individuali in materia di prezzi, se del caso.
200. Gli enti dovrebbero prendere in considerazione la possibilità di differenziare i frameworks per la determinazione del pricing in funzione del tipo di prestito e di cliente. Per i consumatori, le microimprese e le piccole imprese, la fissazione del pricing dovrebbe essere basata più sul portafoglio e sui prodotti, mentre per le medie e grandi imprese dovrebbe essere più specificamente legata all'operazione e al prestito.
201. Gli enti dovrebbero definire approcci specifici per la fissazione del pricing dei prestiti promozionali, quando le considerazioni basate sul rischio e sulla performance specificate in questa sezione non sono pienamente applicabili.
202. Gli enti dovrebbero considerare, e incorporare nella fissazione del pricing dei prestiti, tutti i costi pertinenti fino alla successiva data di nuova fissazione del pricing o di scadenza, tra cui:
- a. il costo del capitale (considerando sia il capitale regolamentare che quello economico), che dovrebbe risultare dall'allocazione del capitale in essere, secondo le ripartizioni stabilite, ad esempio per area geografica, linea di business e prodotto;
  - b. il costo del finanziamento, che dovrebbe corrispondere alle caratteristiche fondamentali del prestito, ad esempio la durata prevista del finanziamento, tenendo conto non solo dei termini contrattuali ma anche delle ipotesi comportamentali, ad esempio il rischio di rimborso anticipato;
  - c. i costi operativi e amministrativi, che dovrebbero risultare dall'allocazione dei costi;
  - d. i costi del rischio di credito calcolati per diversi gruppi omogenei di rischio, tenendo conto dell'esperienza passata di riconoscimento delle perdite per il rischio di credito e, se del caso, utilizzando modelli di perdita attesa;
  - e. qualsiasi altro costo reale associato al prestito in questione, incluse le considerazioni di natura fiscale, se del caso;



- f. la concorrenza e le condizioni di mercato prevalenti in particolari segmenti di finanziamento e per particolari prodotti di prestito.
203. Ai fini della fissazione del pricing e della misurazione della redditività, compresi i sussidi incrociati tra prestiti o tra unità operative/linee di business, gli enti dovrebbero considerare e tener conto di indicatori della performance corretta per il rischio in una maniera che sia proporzionata all'entità, alla natura e alla complessità del prestito e al profilo di rischio del cliente. Tali indicatori di performance potrebbero includere il valore economico aggiunto (EVA), la redditività del capitale corretto per il rischio (RORAC) e la redditività del capitale corretta per il rischio (RAROC), il rendimento delle attività ponderate per il rischio (RORWA), il rendimento delle attività totali (ROTA) e altre misure rilevanti per le caratteristiche del prestito. Gli indicatori di performance corretta per il rischio possono anche dipendere da, e riflettere, le strategie e le politiche di pianificazione del capitale degli enti.
204. Gli enti dovrebbero documentare e rivedere in modo trasparente il framework di allocazione dei costi sottostante. Gli enti dovrebbero stabilire un'equa distribuzione dei costi nell'ambito dell'organizzazione al fine di assicurare che le linee di business, e per quanto possibile i singoli prestiti, riflettano il corretto rendimento atteso corrispondente al rischio assunto.
205. Gli enti dovrebbero mettere in atto strumenti di transazione *ex ante* e un regolare monitoraggio *ex post*, collegando tra loro il rischio dell'operazione, la fissazione del pricing e la redditività complessiva attesa a un livello adeguato, comprese le linee di business e le linee di prodotto. Tutte le operazioni significative concluse a un pricing inferiore al costo dovrebbero essere segnalate e debitamente giustificate, in linea con le politiche e le procedure stabilite dall'ente. Il processo di monitoraggio dovrebbe fornire un apporto per la revisione dell'adeguatezza del processo complessivo di fissazione del pricing dal punto di vista operativo e del rischio. Se necessario, gli enti dovrebbero prendere misure per assicurare il rispetto degli obiettivi e della propensione al rischio.

## 7. Valutazione di beni mobili e immobili

---

### 7.1 Valutazione al momento dell'concessione del finanziamento

206. Quando una linea di credito è garantita da un bene mobile o immobile, gli enti dovrebbero assicurare che la valutazione della garanzia reale sia effettuata in maniera accurata al momento dell'concessione del finanziamento. Gli enti dovrebbero definire politiche e procedure interne per la valutazione delle garanzie reali. Queste politiche e procedure dovrebbero specificare gli approcci di valutazione che un perito dovrebbe impiegare e l'uso di modelli statistici avanzati per ogni tipo di garanzia reale. 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.
207. Gli enti dovrebbero assicurare che le garanzie immobiliari siano valutate in conformità degli standard internazionali, europei e nazionali applicabili, come quelli dell'International Valuation Standards Council, dell'European Group of Valuers' Associations European Valuation Standards e della Royal Institution of Chartered Surveyors.
208. Se del caso, gli enti dovrebbero tenere conto dei fattori ESG che influenzano il valore della garanzia reale, ad esempio l'efficienza energetica degli edifici.

#### 7.1.1 Garanzie immobiliari

209. Al momento della concessione del finanziamento, gli enti dovrebbero assicurare che il valore di tutte le garanzie immobiliari per i prestiti ai consumatori e alle microimprese, piccole, medie e grandi imprese sia stimato da un perito interno o esterno che si avvale di una visita completa con valutazione interna ed esterna dell'immobile.
210. In deroga al paragrafo 209, ai fini di una valutazione degli immobili residenziali in mercati immobiliari ben sviluppati e maturi, il valore può essere stimato mediante una valutazione a tavolino, effettuata da un perito interno o esterno con l'ausilio di modelli statistici avanzati. Il perito rimane responsabile della valutazione, mentre i modelli statistici avanzati dovrebbero essere utilizzati come strumenti di supporto, soddisfare le condizioni di cui alla sezione 7.4 e includere una misura di confidenza che indichi la robustezza della proposta di valore e altre specifiche informazioni relative all'immobile. In questo caso, la proposta di valore dovrebbe essere valutata, rivista e approvata dal perito interno o esterno, che dovrebbe comprendere tutti i dati inseriti e le ipotesi considerate nel modello. Se la misura della confidenza del modello statistico avanzato di supporto indica una bassa robustezza, e/o altre informazioni specifiche relative all'immobile danno luogo a incertezza sulla proposta di valore, il perito dovrebbe scegliere un metodo di valutazione diverso dalla valutazione a tavolino.



211. Laddove si avvalgono di periti esterni, gli enti dovrebbero costituire un elenco di periti esterni accettati. La composizione del gruppo di periti dovrebbe assicurare che questi abbiano competenze pertinenti in segmenti rilevanti del settore immobiliare.
212. Gli enti dovrebbero assicurare che i periti forniscano una valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva, e ogni valutazione dovrebbe essere corredata da una relazione finale che fornisca le informazioni necessarie sul processo di valutazione e sull'immobile. La relazione di valutazione dovrebbe indicare chiaramente chi ha ordinato la valutazione e che questa è stata richiesta ai fini di una domanda di prestito, del rinnovo di un finanziamento o di adeguamenti contrattuali, o in caso di modifiche strutturali. La valutazione dovrebbe essere effettuata (valutazione interna) o ordinata (valutazione esterna) dall'ente o da un depositario di garanzie (nel caso di prestiti sindacati), a meno che non sia richiesta dal cliente.
213. Al termine del processo di valutazione, gli enti dovrebbero assicurarsi di aver ottenuto, per ogni garanzia immobiliare, una relazione di valutazione chiara e trasparente che documenti tutti gli elementi e i parametri che determinano il valore della garanzia reale, comprese tutte le informazioni necessarie e sufficienti per una facile comprensione di tali elementi e parametri, in particolare:
- a. il valore di riferimento della garanzia reale;
  - b. gli approcci, la metodologia e i parametri e le ipotesi fondamentali che sono stati utilizzati per stimare il valore;
  - c. una descrizione della garanzia reale, compreso il suo uso attuale o i suoi usi multipli, se del caso, e il tipo e la qualità dell'immobile, tra cui l'età e lo stato di conservazione;
  - d. una descrizione della posizione della garanzia reale e delle condizioni e della liquidità del mercato locale;
  - e. gli attributi giuridici ed effettivi della garanzia reale;
  - f. qualsiasi circostanza nota che possa influenzare il valore nel breve termine, anche richiamando l'attenzione su, e commentando, eventuali questioni che incidono sul grado di certezza o di incertezza.
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.

### **7.1.2 Garanzie mobiliari**

215. Al momento della concessione del finanziamento, gli enti dovrebbero assicurare che il valore di tutte le garanzie mobiliari sia stimato attraverso un approccio adeguato e prudente, proporzionato alla natura, al tipo e alla complessità della garanzia reale, da un perito interno o esterno, con adeguati modelli statistici avanzati che soddisfano le condizioni di cui alla



sezione 7.4 o con altri metodi standard, come l'indicizzazione, tenendo conto del valore di mercato di cui all'articolo 229, paragrafo 3, del regolamento (UE) n. 575/2013.

216. Ove applicabile, gli enti dovrebbero definire, nelle loro politiche e procedure, gli approcci da adottare ai fini di tale valutazione, e specificare le soglie e i limiti interni che richiedono una valutazione individuale delle garanzie mobiliari da parte di un perito al momento dell'concessione del finanziamento.
217. Laddove si avvalgono di periti esterni, gli enti dovrebbero istituire un elenco di periti esterni generalmente riconosciuti che si occupi degli specifici beni utilizzati come garanzia, che sia pertinente per le attività di prestito dell'ente e per la posizione di tali attività. Questo elenco di esperti dovrebbe essere utilizzato per la valutazione delle garanzie mobiliari complesse e di grandi dimensioni, come navi, aerei e macchinari produttivi.
218. Per le garanzie mobiliari che sono soggette a una valutazione individuale da parte di un perito, gli enti dovrebbero assicurare di aver ottenuto una relazione di valutazione chiara e trasparente che documenti tutti gli elementi e i parametri che determinano il valore della garanzia reale, come indicato al paragrafo 213.
219. Per i beni mobili soggetti a valutazione mediante modelli statistici, gli enti dovrebbero assicurare di aver ottenuto dal modello un risultato chiaro e trasparente, che specifichi il valore della garanzia reale. Gli enti dovrebbero comprendere le metodologie, i parametri fondamentali, le ipotesi e i limiti dei modelli utilizzati.
220. Allo scopo di poter effettuare qualsiasi valutazione basata su modelli statistici, gli enti dovrebbero disporre di processi, sistemi e capacità informatiche adeguate e di dati sufficienti e accurati.

## 7.2 Monitoraggio e rivalutazione

### 7.2.1 Garanzie immobiliari

221. Nell'ambito del monitoraggio dei valori immobiliari di cui all'articolo 208, paragrafo 3, del regolamento (UE) n. 575/2013, gli enti dovrebbero, ai fini dei presenti orientamenti, definire anche politiche e procedure che specifichino l'approccio e la frequenza del monitoraggio delle garanzie immobiliari. Tali politiche e procedure dovrebbero tener conto, se del caso, dei seguenti elementi;
- a. il tipo di immobile;
  - b. la qualità creditizia del prestito garantito dall'immobile;
  - c. lo stato di sviluppo dell'immobile;
  - d. il valore dell'immobile;
  - e. le ipotesi effettuate nella valutazione;





- f. l'evoluzione delle condizioni di mercato.
222. Gli enti dovrebbero stabilire frequenze adeguate per il monitoraggio del valore della garanzia reale, tenendo conto del tipo e del valore della garanzia al momento dell'concessione del finanziamento, e, in relazione al contratto di credito, considerare quanto segue:
- a. la frequenza del monitoraggio degli immobili e delle parti in fase di sviluppo, ad esempio degli edifici non finiti, deve essere superiore a quella di immobili e parti finite di natura analoga;
  - b. la frequenza del monitoraggio degli immobili e delle parti con un elevato valore contabile o con un elevato rapporto LTV deve essere superiore a quella di immobili e parti di natura analoga con un basso valore contabile o con un basso rapporto LTV;
  - c. la frequenza del monitoraggio dei prestiti garantiti da immobili o da parti di immobili con una qualità creditizia inferiore deve essere superiore a quella di analoghi prestiti garantiti da immobili o da parti di immobili con una qualità creditizia superiore.
223. Gli enti dovrebbero assicurare che gli indici e i modelli statistici utilizzati per monitorare il valore della garanzia reale siano sufficientemente granulari e che la metodologia sia adeguata al tipo di attività e di prodotto di prestito e basata su una serie storica sufficiente di osservazioni relative a precedenti operazioni e valutazioni della garanzia reale o di garanzie simili.
224. Gli enti dovrebbero disporre di politiche e procedure per la rivalutazione delle garanzie immobiliari, specificando gli approcci di rivalutazione (ad esempio, valutazione a tavolino, valutazione «drive-by», visita completa con valutazione interna ed esterna dell'immobile, modelli statistici) per i diversi tipi di garanzie immobiliari, assicurando che l'approccio o gli approcci siano prudenti e proporzionati al tipo e al potenziale valore della garanzia reale e in relazione ai contratti di credito. Inoltre, gli enti dovrebbero stabilire specifici fattori di attivazione (ad esempio, una modifica delle ipotesi formulate nelle valutazioni), indicando quando il monitoraggio porta a una rivalutazione o la garanzia reale necessita di una rivalutazione.
225. Quando sono soddisfatte le condizioni per una revisione ai sensi dell'articolo 208, paragrafo 3, lettera b), del regolamento (UE) n. 575/2013, gli enti dovrebbero aggiornare il valore della garanzia immobiliare mediante una rivalutazione effettuata da un perito anche con l'ausilio di adeguati modelli statistici avanzati che soddisfino le condizioni di cui alla sezione 7.4 e che tengano conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile e dell'area geografica. Gli enti non dovrebbero usare tali modelli quale unico mezzo di rivalutazione.
226. Quando non sono soddisfatte le condizioni per una revisione ai sensi dell'articolo 208, paragrafo 3, lettera b), del regolamento (UE) n. 575/2013, gli enti possono aggiornare il valore della garanzia immobiliare mediante una rivalutazione effettuata da un perito o mediante modelli statistici adeguati che soddisfino le condizioni di cui alla sezione 7.4 e che tengano conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile e dell'area geografica.

## 7.2.2 Garanzie mobiliari

227. Per il monitoraggio delle garanzie mobiliari, gli enti possono basarsi su modelli e indici statistici appropriati. Per la rivalutazione delle garanzie mobiliari, gli enti possono basarsi sulla valutazione da parte di periti o tramite modelli statistici e indici.
228. Gli enti dovrebbero, nelle loro politiche e procedure, stabilire gli approcci per l'utilizzo di un perito o di modelli statistici, definire l'approccio (ad esempio, valutazione a tavolino, valutazione «drive-by», valutazione interna ed esterna del bene mobile) più adatto al tipo specifico di garanzia reale per le rivalutazioni effettuate dai periti, e stabilire la frequenza del monitoraggio e della rivalutazione delle garanzie mobiliari.
229. Le politiche e le procedure degli enti dovrebbero prevedere, se del caso, criteri per il monitoraggio individuale del valore e la rivalutazione delle garanzie mobiliari da parte di un perito che possieda le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza. Tali criteri, proporzionati al tipo, alla natura e alla complessità della garanzia mobiliare, come gli aeromobili, navi, impianti e macchinari fisici, dovrebbero essere correlati, quanto meno, al valore della garanzia mobiliare stimato durante la fase di concessione del finanziamento, alla durata, alla condizione delle immobilizzazioni materiali, come l'ammortamento e la manutenzione, e alla necessità di ispezione fisica e certificazione.
230. Allo scopo di poter effettuare qualsiasi rivalutazione basata su modelli statistici o su indici, gli enti dovrebbero disporre di processi, sistemi e capacità informatiche adeguate e di dati sufficienti.

## 7.3 Criteri 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.
233. Gli enti dovrebbero valutare le prestazioni dei periti, in particolare l'accuratezza delle valutazioni fornite, ad esempio effettuando test retrospettivi sul valore della garanzia reale attraverso modelli statistici avanzati. Nell'ambito di tali valutazioni, gli enti dovrebbero anche



considerare la concentrazione delle valutazioni effettuate da specifici periti e i compensi a questi corrisposti.

234. Per attenuare adeguatamente qualsiasi conflitto di interesse, gli enti dovrebbero prendere misure ragionevoli, ad esempio tramite clausole contrattuali, per assicurare che i periti incaricati di eseguire le effettive valutazioni di un determinato bene e i loro familiari di primo grado soddisfino tutte le seguenti condizioni:
- a. non siano coinvolti nella domanda, nella valutazione, nella decisione o nell'amministrazione del prestito;
  - b. non siano condizionati o influenzati dal merito creditizio del cliente;
  - c. non abbiano un conflitto di interesse effettivo o potenziale per quanto riguarda il bene in questione, il processo di valutazione e il risultato della valutazione;
  - d. non abbiano interessi diretti o indiretti nel bene;
  - e. non siano una persona collegata all'acquirente o al venditore del bene.
235. Gli enti dovrebbero assicurare un'adeguata rotazione dei periti e definire il numero di valutazioni individuali successive dello stesso bene che possono essere eseguite dal medesimo perito. Ogni ulteriore rivalutazione oltre questo numero dovrebbe comportare una rotazione del perito, con conseguente nomina di un diverso perito interno o esterno.

## 7.4 Criteri per i modelli statistici avanzati di valutazione

236. Gli enti dovrebbero stabilire, nelle loro politiche e procedure, i criteri per l'utilizzo di modelli statistici avanzati ai fini della valutazione, della rivalutazione e del monitoraggio del valore delle garanzie reali. Tali politiche e procedure dovrebbero tener conto dei risultati dimostrati di tali modelli, delle specifiche variabili relative al bene considerate, dell'uso di informazioni minime disponibili e accurate, e dell'incertezza dei modelli.
237. Gli enti dovrebbero assicurare che i modelli statistici avanzati utilizzati siano:
- a. specificamente calibrati sul bene e sulla sua posizione a un livello di granularità sufficiente (ad esempio codice postale per le garanzie immobiliari);
  - b. validi e accurati, e soggetti a test retrospettivi robusti e regolari rispetto ai prezzi effettivi osservati delle operazioni;
  - c. costruiti su un campione sufficientemente ampio e rappresentativo, basato sui prezzi osservati delle operazioni;
  - d. basati su dati aggiornati e di alta qualità.
238. Nell'utilizzare questi modelli statistici avanzati, gli enti sono in ultima analisi responsabili dell'adeguatezza e delle prestazioni dei modelli, e il perito rimane responsabile della valutazione che viene effettuata utilizzando un modello statistico avanzato. Gli enti dovrebbero



comprendere la metodologia, i dati inseriti e le ipotesi dei modelli utilizzati. Gli enti dovrebbero assicurare che la documentazione dei modelli sia aggiornata.

239. Allo scopo di poter effettuare qualsiasi valutazione o rivalutazione della garanzia reale basata su modelli statistici, gli enti dovrebbero disporre di processi, sistemi e capacità informatiche adeguate e di dati sufficienti e accurati.

## 8. Framework di monitoraggio

---

### 8.1 Disposizioni generali per il framework di monitoraggio del rischio di credito

240. Gli enti dovrebbero disporre di un framework di monitoraggio solido ed efficace, supportato da un'adeguata infrastruttura di dati, per assicurare che le informazioni relative alle loro esposizioni al rischio di credito, ai clienti e alle garanzie reali siano pertinenti e aggiornate, e che la segnalazione esterna sia affidabile, completa, aggiornata e tempestiva.
241. Il framework di monitoraggio dovrebbe consentire agli enti di gestire e monitorare le proprie esposizioni al rischio di credito in linea con la loro propensione al rischio di credito, strategia, politiche e procedure a livello di portafoglio e, ove pertinente e rilevante, a livello di singole esposizioni.
242. Gli enti dovrebbero assicurare che il framework di monitoraggio del rischio di credito sia ben definito e documentato, sia integrato nel framework di gestione e di controllo dei rischi degli enti e consenta di seguire tutte le esposizioni creditizie durante il loro ciclo di vita.
243. Nell'ideazione e nell'attuazione del loro framework di monitoraggio del rischio di credito, gli enti dovrebbero considerare la misura in cui:
- a. il framework e l'infrastruttura di dati forniscono la capacità di raccogliere e compilare automaticamente i dati relativi al rischio di credito senza indebiti ritardi e facendo poco affidamento su processi manuali;
  - b. il framework e l'infrastruttura di dati consentono di generare dati granulari sul rischio che siano compatibili e utilizzati ai fini della gestione dei rischi dell'ente, ma che possano anche soddisfare i requisiti delle autorità competenti per la regolare segnalazione prudenziale e statistica, nonché per le prove di stress prudenziali e la gestione delle crisi;
  - c. il framework e l'infrastruttura di dati assicurano un monitoraggio efficace di tutte le esposizioni creditizie e le garanzie reali, e consentono di seguire il processo decisionale in materia di credito;
  - d. il framework e l'infrastruttura di dati assicurano che gli enti mantengano una serie storica adeguata di segnalazioni per le esposizioni correnti, i nuovi tipi di prestito e gli indicatori di preallerta nel loro orizzonte di pianificazione del rischio di credito.
244. Il processo di monitoraggio dovrebbe basarsi sul principio di azione di follow-up per supportare e produrre un ciclo di feedback regolare e informato, al fine di permeare la definizione/revisione della propensione al rischio di credito e delle politiche e dei limiti ad esso relativi.



245. Il framework di monitoraggio del rischio di credito dovrebbe coprire i seguenti aspetti:
- a. il comportamento di pagamento dei clienti, compresi eventuali scostamenti dai requisiti dei contratti di credito, tra cui pagamenti tardivi, mancati o parziali;
  - b. il rischio di credito associato sia al cliente che all'operazione in relazione a:
    - i. le singole esposizioni creditizie e la perdita in caso di default, se del caso;
    - ii. i singoli clienti, compresi il relativo valore dell'esposizione, la probabilità di default (PD) e il rating del credito, se del caso;
    - iii. il gruppo di clienti connessi;
    - iv. il portafoglio;
  - c. il rischio di credito per posizione geografica e settore economico di esposizione finale, se del caso;
  - d. riduzioni di valore, storni di riduzioni di valore, cancellazioni e altre decisioni relative a rettifiche di valore per un'esposizione creditizia.
246. Il framework di monitoraggio e l'infrastruttura di dati dovrebbero consentire agli enti di seguire il processo decisionale in materia di credito, compresi il monitoraggio e la segnalazione di tutte le decisioni sul credito, le eccezioni alle politiche relative al credito e il rimando ai livelli gerarchici superiori dei responsabili delle decisioni sul credito. A tal fine, nell'ambito del framework di monitoraggio, gli enti dovrebbero assicurare l'attuazione e l'applicazione di pertinenti indicatori chiave del rischio che siano specifici per tipo di attività o livello di portafoglio, allo scopo di determinare il profilo di rischio di credito in continua evoluzione dei portafogli e dell'ente.
247. Gli enti dovrebbero assicurare che il framework di monitoraggio del rischio di credito e l'infrastruttura di dati consentano anche di avere una visione d'insieme del cliente.
248. Nell'ambito del monitoraggio e della segnalazione del rischio di credito, gli enti dovrebbero identificare le determinanti pertinenti del proprio rischio di credito aggregato, nonché del rischio di credito dei propri portafogli e sotto-portafogli, tenendo conto dei fattori macroeconomici (compresi quelli demografici) e del fatto che le determinanti del rischio di credito possono cambiare nel tempo. Le determinanti del rischio di credito dovrebbero essere misurate, analizzate e monitorate, e la funzione di gestione del rischio di credito dovrebbe riferire regolarmente il risultato dell'analisi all'organo di amministrazione.
249. Nel monitorare il rischio di credito, gli enti dovrebbero disporre di metodologie e prassi adeguate, che consentano l'aggregazione delle esposizioni al rischio di credito in linee di business, portafogli, sotto-portafogli, prodotti, settori e segmenti geografici, e che favoriscano l'identificazione delle concentrazioni del rischio di credito. Gli enti dovrebbero assicurare che i dati sul rischio di credito e l'infrastruttura di dati soddisfino i seguenti requisiti:
- a. profondità e ampiezza, in modo da coprire tutti i fattori di rischio significativi; ciò dovrebbe consentire, tra l'altro, di raggruppare le esposizioni in termini di



caratteristiche di rischio di credito comuni, come il settore istituzionale di appartenenza del cliente, la finalità dell'operazione e la posizione geografica del cliente/garanzia reale, in modo da consentire un'analisi aggregata che permetta di identificare l'esposizione dell'ente a tali fattori di rischio significativi;

- b. accuratezza, integrità, attendibilità e tempestività dei dati;
  - c. coerenza, in quanto basati su fonti di informazione comuni e definizioni uniformi dei concetti utilizzati per la gestione del rischio di credito e, ove possibile, per la contabilità;
  - d. tracciabilità, per poter risalire alla fonte delle informazioni.
250. Gli enti dovrebbero assicurare che le metriche operative relative alla governance del rischio di credito siano adeguate al loro profilo di credito e applicate in modo proporzionato. Ciò comprende qualsiasi modifica delle definizioni delle metriche di prestito sottostanti, variazioni sostanziali delle scale o dei sistemi di rating o delle politiche/quadri di riferimento che aiutano a definire/misurare il rischio di credito, e la modifica/alterazione dei termini dei prodotti per evitare violazioni della politica o eccezioni.

## 8.2 Monitoraggio delle esposizioni creditizie e dei clienti

251. Nell'ambito del monitoraggio delle esposizioni creditizie e dei mutuatari, gli enti dovrebbero controllare tutti gli importi e i limiti in essere e verificare se il cliente adempie le obbligazioni di rimborso, come stabilito nel contratto di credito, e se rispetta le condizioni stabilite al momento della concessione del credito, come l'adesione alle metriche creditizie e alle clausole restrittive gravanti sul contratto di credito.
252. Gli enti dovrebbero inoltre verificare se il cliente e la garanzia reale sono in linea con le politiche e le condizioni di rischio di credito stabilite al momento della concessione del credito, ad esempio se il valore della garanzia reale e altri fattori di supporto del credito sono mantenuti, se eventuali garanzie restrittive applicabili sono rispettate e se si è registrata un'evoluzione negativa di questi o altri fattori che influenzano il profilo di rischio del cliente e/o delle linee di credito.
253. Gli enti dovrebbero monitorare e valutare in modo continuativo la qualità delle esposizioni creditizie e la situazione finanziaria dei mutuatari, per assicurare che le successive variazioni del rischio di credito, rispetto al riconoscimento iniziale delle esposizioni creditizie, possano essere identificate e quantificate.
254. Il monitoraggio continuativo dovrebbe essere basato su informazioni interne relative alle linee di credito e alle prassi di pagamento dei mutuatari, nonché sull'uso di fonti esterne (ad esempio, uffici crediti, informazioni fornite direttamente dal cliente), se del caso.
255. Inoltre, gli enti dovrebbero monitorare anche le misure di concentrazione a fronte dei valori specificati nella loro propensione al rischio di credito e nelle politiche e procedure ad esso relative, con una scomposizione, se del caso, per prodotto, area geografica, settore, caratteristiche delle garanzie reali (tipo, posizione) e qualità dei portafogli, dei sotto-portafogli e delle esposizioni.



256. Gli enti coinvolti nella sindacazione di operazioni a leva dovrebbero attuare standard interni e funzioni di monitoraggio per queste attività. Gli enti dovrebbero individuare le operazioni oggetto di mancata sindacazione, ovvero quelle che non sono state sindacate entro 90 giorni dalla data dell'impegno. Gli enti dovrebbero stabilire un framework di riferimento dedicato per trattare queste «operazioni sospese» in termini di strategia di detenzione, prassi di registrazione e di contabilità, classificazione regolamentare e successivo calcolo dei requisiti patrimoniali.

### 8.3 Revisione regolare del merito creditizio dei mutuatari

257. Gli enti dovrebbero inoltre effettuare revisioni regolari del merito creditizio dei clienti che siano almeno medie o grandi imprese, con l'obiettivo di individuare eventuali cambiamenti nel loro profilo di rischio, nella loro posizione finanziaria o nel loro merito creditizio rispetto ai criteri e alla valutazione effettuata al momento dell'concessione del prestito, nonché rivedere e aggiornare eventuali rating/credit scoring interni.

258. Il processo di revisione e la sua frequenza dovrebbero essere specifici e proporzionati al tipo e al profilo di rischio del cliente e al tipo, all'entità e alla complessità della linea di credito, e dovrebbero essere specificati nelle politiche e procedure pertinenti. Gli enti dovrebbero effettuare revisioni più frequenti se individuano un deterioramento della qualità del credito e delle attività. Il framework generale di monitoraggio del rischio di credito e l'infrastruttura di dati dovrebbero consentire agli enti di verificare che le revisioni regolari del merito creditizio siano effettuate in conformità alle politiche e alle procedure relative al rischio di credito, e al fine di individuare eventuali anomalie/eccezioni da segnalare per il follow up.

259. A tale scopo, gli enti dovrebbero anche, se del caso, aggiornare periodicamente le informazioni finanziarie pertinenti sul cliente e valutare le nuove informazioni rispetto ai criteri di valutazione del merito creditizio stabiliti in conformità della sezione 4.3 dei presenti orientamenti. La raccolta e la valutazione di queste informazioni dovrebbe aiutare l'ente a riconoscere i segnali di preallerta di una diminuzione della qualità creditizia.

260. Gli enti dovrebbero effettuare revisioni periodiche ai fini della valutazione del rischio di default del cliente e della potenziale necessità di migrazione tra categorie e gradi di rischio.

261. Le revisioni del merito creditizio dei clienti dovrebbero includere una valutazione della sensibilità del debito esistente e dei clienti a fattori esterni, come la volatilità dei tassi di cambio, se del caso, che possono influenzare l'entità del debito e la capacità di rimborso, anche in linea con i requisiti dell'analisi di sensibilità, come specificato nella sezione 5.2.6.

262. Gli enti dovrebbero valutare i rischi associati al rifinanziamento del debito esistente, monitorando i prestiti con rata unica/maxi-rata finale separatamente dagli altri prestiti su base regolare. Gli enti dovrebbero analizzare i potenziali effetti dell'incapacità di un cliente di rinnovare/rifinanziare il debito esistente, tenendo conto, tra l'altro, di una prospettiva macroeconomica a lungo termine e dell'accesso ai mercati dei capitali, nonché di altri tipi di strutture di debito. Gli enti dovrebbero monitorare attentamente la capacità dei clienti di





rimborsare o rifinanziare i loro debiti durante tutto il ciclo di vita di un prestito e non solo verso la fine del termine di quest'ultimo.

263. Una regolare revisione del rischio di credito dovrebbe prendere in considerazione sia il profilo di rischio individuale che il profilo di rischio totale dell'esposizione, tenendo conto dei fattori macroeconomici pertinenti e di specifiche attività o settori economici, e di come la capacità di rimborso potrebbe essere influenzata da tali fattori.
264. Se del caso, gli enti dovrebbero sottoporre a revisione anche i garanti coinvolti nel contratto di credito. In aggiunta alla valutazione del continuo merito creditizio del garante, l'analisi dell'efficacia di una garanzia personale dovrebbe tenere conto anche dell'esecutività e del tempo necessario per realizzare la medesima.
265. Oltre a monitorare le metriche creditizie e finanziarie, gli enti dovrebbero tenere conto delle informazioni relative a fattori qualitativi che potrebbero esercitare un'influenza significativa sul rimborso di un prestito. Tali fattori potrebbero includere informazioni sulla qualità della gestione, gli accordi/disaccordi tra i proprietari, l'impegno di un proprietario nei confronti del cliente, le previsioni di crescita del mercato, il potere di prezzo di un'azienda, la struttura e la flessibilità dei costi, l'andamento, l'entità e la natura degli investimenti e delle spese di ricerca e sviluppo, nonché la ripartizione tra detentori di debito e gestori («servicer») all'interno del consolidato di gruppo .

## 8.4 Monitoraggio delle clausole restrittive

266. Ove pertinente e applicabile a specifici contratti di credito, gli enti dovrebbero monitorare e dare seguito ai requisiti dell'assicurazione delle garanzie reali, in conformità dei contratti di credito o dei requisiti delle linee di credito.
267. Se del caso, gli enti dovrebbero monitorare il rispetto da parte dei clienti delle clausole restrittive concordate nei contratti di credito. Il rispetto di tali clausole da parte del cliente, così come la consegna tempestiva dei relativi certificati di conformità, se del caso, dovrebbero essere utilizzati come strumenti di preallerta. L'individuazione precoce di eventuali violazioni è fondamentale per proteggere la posizione dell'ente nei confronti del cliente e degli altri possibili creditori coinvolti. Il monitoraggio continuativo delle clausole finanziarie dovrebbe includere tutti i coefficienti rilevanti specificati al loro interno (ad esempio, debito netto/EBITDA, rapporto di copertura degli interessi, rapporto di copertura del servizio del debito (DSCR)).
268. Gli enti dovrebbero monitorare anche le clausole non finanziarie non solo raccogliendo i relativi certificati, se del caso, ma anche con altri mezzi, ad esempio attraverso uno stretto contatto con il cliente da parte del dirigente responsabile del cliente.

## 8.5 Utilizzo di indicatori di preallerta/liste di controllo nel monitoraggio del credito

269. Nell'ambito del loro framework di monitoraggio, gli enti dovrebbero sviluppare, mantenere e valutare regolarmente indicatori di preallerta quantitativi e qualitativi pertinenti, supportati da un'adeguata infrastruttura informatica e di dati che consenta di rilevare tempestivamente l'aumento del rischio di credito nel loro portafoglio aggregato, nonché nei portafogli, sotto-portafogli, settori, aree geografiche e singole esposizioni.
270. Gli indicatori di preallerta dovrebbero avere soglie di attivazione definite in relazione ai livelli specificati nella propensione al rischio di credito, nelle strategie e nelle politiche relative al rischio di credito, ed avere assegnate procedure di attivazione di livelli successivi di intervento, comprese le responsabilità per le azioni di follow-up. Queste procedure di attivazione di livelli successivi di intervento dovrebbero includere anche la scelta delle esposizioni o dei clienti da sottoporre a un monitoraggio speciale, con la creazione di una lista di controllo.
271. Il framework degli indicatori di preallerta dovrebbe contenere una descrizione della pertinenza degli indicatori in relazione alle caratteristiche delle operazioni e dei tipi di clienti o, se del caso, per gruppi omogenei di portafogli.
272. Nell'identificare un evento di attivazione di un indicatore di preallerta a livello di singola esposizione, portafoglio, sotto-portafoglio o gruppo di mutuatari, gli enti dovrebbero applicare un monitoraggio più frequente e, se necessario, considerare la possibilità di inserirli in una lista di controllo e di attuare misure e azioni di mitigazione predefinite. Il monitoraggio di questa lista di controllo dovrebbe portare alla produzione di specifiche relazioni da sottoporre alla revisione periodica del responsabile della funzione di gestione dei rischi, dei responsabili delle funzioni coinvolte nella concessione del credito e dell'organo di amministrazione.
273. Quando le azioni comprendono l'interazione con il cliente, gli enti dovrebbero tenere conto delle loro circostanze individuali. Il livello di contatto e di comunicazione con il cliente in caso di difficoltà di pagamento dovrebbe essere commisurato agli obblighi di informazione, come definito negli orientamenti ABE su morosità e pignoramenti.
274. Nell'ambito del monitoraggio continuativo del rischio di credito, gli enti dovrebbero considerare i seguenti segnali di deterioramento della qualità creditizia:
- a. eventi macroeconomici avversi (tra cui, a titolo esemplificativo, lo sviluppo economico, cambiamenti legislativi e minacce tecnologiche per un settore) che incidono sulla redditività futura di un settore, di un segmento geografico, di un gruppo di clienti o di un singolo cliente aziendale, nonché l'aumento del rischio di disoccupazione per gruppi di individui;
  - b. variazioni sfavorevoli note della posizione finanziaria dei mutuatari, come un aumento significativo del livello di indebitamento o dei rapporti di servizio del debito;



- c. un calo significativo del fatturato o, in generale, del flusso di cassa ricorrente (inclusa la perdita di un importante contratto/cliente/affittuario);
- d. una significativa riduzione dei margini operativi o dell'utile di esercizio;
- e. uno scostamento significativo degli utili effettivi rispetto alle previsioni o un ritardo significativo nel piano aziendale di un progetto o di un investimento;
- f. variazioni del rischio di credito di un'operazione che comporterebbero termini e condizioni notevolmente diversi se l'operazione fosse nuovamente conclusa o eseguita alla data di riferimento del bilancio (come ad esempio la richiesta di garanzie reali o garanzie personali di importo più cospicuo, o una maggiore copertura dei proventi ricorrenti del cliente);
- g. una significativa diminuzione effettiva o attesa del rating del credito esterno dell'operazione principale o di altri indicatori di mercato esterni del rischio di credito per una particolare operazione o per un'operazione simile con la stessa vita attesa;
- h. cambiamenti nelle condizioni di accesso ai mercati, un peggioramento delle condizioni di finanziamento o riduzioni note del sostegno finanziario fornito da terzi al cliente;
- i. un rallentamento dell'attività o tendenze sfavorevoli nelle operazioni del cliente che potrebbero causare un cambiamento significativo nella capacità del cliente di adempiere le proprie obbligazioni debitorie;
- j. un aumento sostanziale della volatilità economica o di mercato che potrebbe avere un impatto negativo sul cliente;
- k. per le operazioni assistite da garanzie reali, un peggioramento significativo del rapporto tra il loro importo e il valore della garanzia reale a causa di un andamento sfavorevole del valore di quest'ultima, oppure nessuna variazione o un aumento dell'importo in essere dovuto ai termini di pagamento stabiliti (come ad esempio lunghi periodi di tolleranza in relazione al rimborso del capitale, rate flessibili o crescenti, proroga dei termini);
- l. un aumento significativo del rischio di credito su altre operazioni dello stesso cliente o cambiamenti sostanziali del comportamento di pagamento atteso del cliente, ove noti;
- m. un aumento significativo del rischio di credito dovuto a un aggravarsi delle difficoltà del gruppo al quale il cliente appartiene, come ad esempio i residenti di una specifica area geografica, oppure a importanti sviluppi sfavorevoli nell'andamento del settore di attività economica del cliente ovvero ad accresciute difficoltà del gruppo di clienti collegati al quale il cliente appartiene;
- n. azioni legali note che potrebbero influire sensibilmente sulla posizione finanziaria del cliente;



- o. la consegna tardiva di un certificato di adesione, una richiesta di deroga o una violazione delle clausole restrittive, almeno per quanto riguarda le clausole finanziarie, se del caso;
- p. migrazioni sfavorevoli del portafoglio creditizio aggregato o di specifici portafogli/segmenti tra classi di rischio/rating del credito interni dell'ente;
- q. un declassamento interno effettivo o atteso del rating del credito/classificazione del rischio di credito per l'operazione o il cliente o una diminuzione del punteggio comportamentale utilizzato per la valutazione interna del rischio di credito;
- r. problemi sollevati nelle relazioni dei revisori esterni dell'ente o del cliente;
- s. un arretrato di 30 giorni su una o più linee di credito relative al cliente.

#### **8.5.1 Processo di follow-up e di attivazione di livelli successivi di intervento sugli indicatori di preallerta attivati**

275. Quando viene attivato un indicatore di preallerta che richiede un più attento monitoraggio e un'ulteriore indagine, si dovrebbe intervenire immediatamente in conformità alle politiche alle e procedure dell'ente, come previsto nella sezione 4.3 dei presenti orientamenti. Le funzioni designate dovrebbero effettuare un'analisi per valutare la gravità dell'indicatore attivato e proporre azioni e follow-up adeguate. Tale analisi dovrebbe essere presentata, senza indebiti ritardi, ai responsabili delle decisioni sul credito designati nelle politiche e procedure.
276. I responsabili delle decisioni sul credito dovrebbero, sulla base dell'analisi di cui sopra e di altre informazioni pertinenti accessibili, decidere i passi successivi da intraprendere. La decisione dovrebbe essere documentata e comunicata alle parti interessate dell'ente per l'azione e il follow-up.
277. L'attivazione di indicatori di preallerta dovrebbe condurre a una maggiore frequenza del processo di revisione, comprese le discussioni e le decisioni dei responsabili delle decisioni sul credito, e ad una più intensa raccolta di informazioni presso il cliente. Le informazioni raccolte dovrebbero essere sufficienti a sostenere una revisione più frequente del merito creditizio dei mutuatari.

# Allegato 1 – Criteri di concessione del credito

---

Il presente allegato fornisce una serie di criteri da considerare nell'elaborazione e nella documentazione dei criteri di concessione del credito, in conformità dei presenti orientamenti.

## Prestiti ai consumatori

1. Criteri di accettazione dei clienti, vale a dire tipi di clienti, limiti di età dei clienti, storia creditizia dei clienti
2. Definizione di reddito minimo per l'accettazione delle richieste di finanziamento
3. Requisiti minimi per le garanzie collaterali
4. Requisiti minimi per le garanzie personali
5. Importi massimi dei prestiti
6. Scadenze massime dei prestiti
7. Requisiti di ammortamento (incluso il tipo di tasso di interesse per i prestiti)
8. Limiti basati sul rischio (concentrazione, tipo di prodotto, ecc.)
9. Limiti accettabili per il rapporto loan-to-value (per i prestiti garantiti)
10. Limiti accettabili per il rapporto loan-to-income
11. Limiti accettabili per il rapporto debt-to-income
12. Limiti accettabili per il rapporto reddito/indebitamento complessivo (tenendo conto del reddito lordo, del reddito al netto di imposte e premi, del reddito al netto degli oneri finanziari, del reddito al netto di altre spese regolari)
13. Entità massima accettabile del prestito in relazione alla capacità di rimborso
14. Politica di conformità con requisiti macroprudenziali, se del caso

## Prestiti a microimprese, piccole, medie e grandi imprese

1. Specificazione dei mercati geografici e dei settori economici
2. Criteri di accettazione dei clienti, vale a dire sulla base di specifiche probabilità di default, rating esterni, tipi di clienti, risultati comprovati, ecc.
3. Requisiti minimi per i ricavi, il flusso di cassa e le proiezioni finanziarie
4. Requisiti minimi per le garanzie
5. Requisiti minimi per le garanzie personali e altri fattori di supporto del credito



6. Requisiti minimi per le clausole restrittive accettabili
7. Requisiti per il prelievo di credito da parte del cliente
8. Importi massimi dei prestiti
9. Limiti adeguati per i prestiti senza rivalsa o con rivalsa parziale
10. Scadenze massime dei prestiti
11. Piani di ammortamento e norme per l'ammissibilità e i limiti dei prestiti non ad ammortamento e per l'utilizzo delle riserve di interessi e delle strutture di «cash sweep»
12. Limiti basati sul rischio (in termini di concentrazione, tipo di prodotto, ecc.)
13. Limiti accettabili per il rapporto loan-to-value (per i prestiti garantiti)
14. Limiti accettabili per il rapporto di copertura del servizio del debito
15. Limiti accettabili per il rapporto di copertura degli interessi
16. Limiti accettabili per l'EBITDA
17. Limiti accettabili per il coefficiente di leva finanziaria
18. Limiti accettabili per il rapporto debt-to equity
19. Limiti accettabili per il rapporto loan-to-cost
20. Limiti accettabili per il rapporto cash flow-to-debt service
21. Limiti accettabili per l'indicatore return-to-equity e redditività dei mezzi propri
22. Limiti accettabili per il tasso di capitalizzazione (risultato netto di gestione/valore di mercato)
23. Standard per la gestione e l'attenuazione dei rischi di natura ambientale
24. Politica di conformità con requisiti macroprudenziali, se del caso

### Prestiti su immobili non residenziali

In aggiunta ai criteri generali per la concessione di prestiti alle microimprese, piccole, medie e grandi imprese sopra indicati, gli enti dovrebbero stabilire i seguenti criteri specifici per tipo di prodotto:

1. Specifiche forme di immobili non residenziali che un ente intende finanziare (uffici, esercizi al dettaglio, strutture industriali, immobili residenziali multifamiliari che non sono di proprietà né occupati da famiglie; sono definibili come il terreno e l'edificio o gli edifici costruiti su di esso che generano profitto o reddito da plusvalenze o locazione)
2. I livelli minimi di mezzi propri che il cliente deve fornire e il valore di mercato dell'immobile non residenziale ipotecato
3. Limiti basati sul rischio per la concessione di prestiti per lo sviluppo immobiliare speculativo
4. Standard per valutare diverse fasi di sviluppo/costruzione dell'immobile non residenziale in relazione al prelievo di credito



5. Standard minimi relativi ai requisiti per le garanzie di esecuzione e di pagamento e per l'assicurazione del titolo di proprietà
6. Standard minimi per assicurare un livello minimo di supervisione della costruzione attraverso una presenza contrattata e una visita in loco di professionisti esperti e idonei, ad esempio architetti, geometri e responsabili di cantiere
7. Standard minimi per valutare efficacemente l'idoneità e l'esperienza di qualsiasi appaltatore o fornitore di materiali
8. Standard minimi per i requisiti pre-locazione/pre-vendita per gli immobili non residenziali

### Shipping

In aggiunta ai criteri generali per la concessione di prestiti alle microimprese, piccole, medie e grandi imprese sopra indicati, gli enti dovrebbero stabilire i seguenti criteri specifici per tipo di prodotto:

1. La finalità del finanziamento (costruzione di navi, acquisto, gestione)
2. Il tipo di finanziamento (prestito ipotecario, finanziamenti di nuova costruzione, prestito non garantito/societario, mezzanino, ecc.)
3. Condizioni di base del contratto di prestito (durata massima sulla base della vita della nave), contributo massimo, ipoteca di primo grado quale norma, partecipazione con mezzi propri in funzione della rischiosità del finanziamento, ecc.)
4. Requisiti minimi per i certificati necessari (classificazione, inquinamento, sicurezza, ecc.)
5. Requisiti minimi per i registri e le «bandiere» accettabili
6. Requisiti minimi per gli enti di classificazione navale accettabili

## Allegato 2 – Informazioni e dati per la valutazione del merito creditizio

---

Il presente allegato fornisce una serie di informazioni, dati ed elementi probatori che gli enti e i creditori dovrebbero prendere in considerazione durante la raccolta di informazioni ai fini della valutazione del merito creditizio, in conformità dei presenti orientamenti. Se pertinente e più appropriato, ad esempio quando si utilizzano modelli automatizzati nella concessione di credito, gli enti e i creditori possono utilizzare altri tipi/fonti di informazioni e dati di natura economica o finanziaria necessari per la valutazione, nel rispetto della legislazione applicabile e in particolare della direttiva 2008/48/CE, della direttiva 2014/17/UE e del regolamento (UE) 2016/679.

### A. Prestiti ai consumatori

1. Documenti di identificazione
2. Attestazione della residenza
3. Se del caso, informazioni sulla finalità del prestito
4. Se del caso, prova dell'idoneità per le finalità del prestito
5. Documenti attestanti la situazione lavorativa, compresi il tipo di occupazione, il settore, lo stato (ad esempio a tempo pieno, a tempo parziale, appaltatore, lavoratore autonomo) e la durata
6. Documenti attestanti il reddito o altre fonti di rimborso (incluse gratifiche annuali, commissioni, straordinari, se del caso) relativi a un periodo ragionevole, compresi buste paga, estratti conto bancari e conti certificati o sottoposti a revisione contabile (per i lavoratori autonomi)
7. Informazioni su attività e passività finanziarie, ad esempio conti di risparmio ed estratti conto di eventuali prestiti con indicazioni degli importi ancora dovuti
8. Informazioni su altri impegni finanziari, come il mantenimento dei figli, le rette scolastiche e gli alimenti, se del caso
9. Informazioni sulla composizione del nucleo familiare e sulle persone a carico
10. Attestazione dello status fiscale
11. Se del caso, prova dell'esistenza di un'assicurazione sulla vita per i clienti
12. Se del caso, dati dei registri dei crediti o degli uffici crediti o di altre banche dati pertinenti, contenenti informazioni sulle passività finanziarie e sugli arretrati di pagamento
13. Informazioni sulla garanzia reale, se del caso
14. Attestazione della proprietà della garanzia reale
15. Attestazione del valore della garanzia reale
16. Attestazione dell'assicurazione della garanzia reale





17. Informazioni sulle garanzie personali, altri fattori di attenuazione del rischio di credito e garanti, se del caso
18. Contratto di locazione o prova di un potenziale reddito da locazione per i prestiti «buy-to-let», se del caso
19. Permessi e stime dei costi, se del caso, per i prestiti finalizzati alla costruzione e alla ristrutturazione di immobili

## **B. Prestiti a microimprese, piccole, medie e grandi imprese**

1. Informazioni sulla finalità del prestito
2. Se del caso, prova della finalità del prestito
3. Prospetti di bilancio e note di accompagnamento a livello di entità singola e a livello consolidato (stato patrimoniale, conto economico, flusso di cassa) relativi a un periodo ragionevole, conti certificati o sottoposti a revisione contabile, se del caso
4. Relazione/prospetto di anzianità dei crediti
5. Piano aziendale sia per il cliente che in relazione alla finalità del prestito
6. Proiezioni finanziarie (stato patrimoniale, conto economico, flusso di cassa)
7. Evidenza dei pagamenti fiscali e delle passività fiscali
8. Dati dei registri dei crediti o degli uffici crediti, contenenti quanto meno informazioni sulle passività finanziarie e sugli arretrati di pagamento
9. Informazioni sul rating del credito esterno del cliente, se del caso
10. Informazioni sulle clausole restrittive esistenti e sul loro rispetto da parte del cliente, se del caso
11. Informazioni su importanti contenziosi che vedono coinvolto il cliente al momento della richiesta
12. Informazioni sulla garanzia reale, se del caso
13. Attestazione della proprietà della garanzia reale, se del caso
14. Attestazione del valore della garanzia reale
15. Attestazione dell'assicurazione della garanzia reale
16. Informazioni sull'esigibilità della garanzia (nel caso di un prestito specializzato, descrizione della struttura e del pacchetto di garanzie reali dell'operazione)
17. Informazioni sulle garanzie personali, altri fattori di attenuazione del rischio di credito e garanti, se del caso
18. Informazioni sulla struttura proprietaria del cliente ai fini della prevenzione e del contrasto del riciclaggio e della lotta al finanziamento del terrorismo (AML/CFT)



### C. Prestiti su immobili non residenziali

In aggiunta gli elementi specificati nella precedente sezione B

1. Informazioni sui livelli dei canoni di locazione, sui tassi di sfritto e sui locatari, compresi i contratti per il particolare immobile associato alla finalità del prestito
2. Informazioni sul tipo di portafoglio immobiliare
3. Evidenza dell'indice di occupazione e dei tempi di rotazione del portafoglio, per tipo, età e posizione degli immobili
4. Evidenza dei livelli di locazione per tipo, età e posizione degli immobili
5. Informazioni sui principali locatari per tipo, età e posizione degli immobili
6. Informazioni sulla motivazione dell'immobile associato al prestito, supportata da un'analisi della domanda e dell'offerta specifica per il mercato locale da parte di un agente immobiliare affidabile e dotato delle necessarie competenze
7. Evidenza del valore della garanzia reale e delle distinte unità della garanzia immobiliare, se del caso

### D. Prestiti per lo sviluppo immobiliare

In aggiunta gli elementi specificati nella precedente sezione B

1. Evidenza dell'esperienza in progetti simili e con analoghi tipi di immobili, ad esempio uffici, esercizi al dettaglio e strutture industriali
2. Informazioni su qualsiasi progetto in corso di sviluppo da parte del cliente
3. Permessi di progettazione e di costruzione
4. Informazioni su costruttori, architetti, ingegneri e appaltatori
5. Documentazione dei contratti conclusi con gli appaltatori e della relativa documentazione sullo sviluppo, comprese informazioni sulle penali, sulle garanzie e sul costo degli sforamenti
6. Informazioni sulla motivazione dello sviluppo, supportata da un'analisi della domanda e dell'offerta specifica per il mercato locale da parte di un agente immobiliare affidabile e dotato delle necessarie competenze
7. Stime dei costi e tempistica per lo sviluppo, compresa la relativa riserva per spese impreviste

### E. Shipping

In aggiunta gli elementi specificati nella precedente sezione B

1. Attestazione dell'esperienza nella costruzione dello specifico tipo di nave o in segmento simile
2. Attestazione della proprietà dei beni con informazioni sulle navi, ad esempio nome, numero di immatricolazione, tipo, età e dimensioni



3. Informazioni sull'assicurazione e sulla classificazione delle navi da parte di ente di classificazione navale accettabile per l'ente
4. Attestazione della conformità alle norme di sicurezza e ambientali che disciplinano l'industria navale
5. Informazioni, basate su dati di mercato, sulle prospettive di ciascun tipo di nave e di segmento, ad esempio le coordinate geografiche dei viaggi passati e dei viaggi futuri previsti
6. Evidenze di eventuali obbligazioni fuori bilancio, come le posizioni in navi noleggiate e in contratti di trasporto a termine

#### **F. Finanza di progetto**

In aggiunta gli elementi specificati nella precedente sezione B

1. Informazioni sul piano aziendale relativo al progetto
2. Attestazione dell'esperienza in progetti simili
3. Informazioni su qualsiasi progetto in corso di sviluppo da parte del cliente
4. Permessi di progettazione e di costruzione relativi al progetto
5. Informazioni su costruttori, architetti, ingegneri e appaltatori
6. Evidenze dei contratti conclusi con gli appaltatori e della relativa documentazione sullo sviluppo, comprese informazioni sulle penali, sulle garanzie e sul costo degli sforamenti
7. Informazioni sulla motivazione dello sviluppo, supportata da un'analisi della domanda e dell'offerta specifica per il mercato locale da parte di un agente immobiliare affidabile e dotato delle necessarie competenze
8. stime dei costi e della tempistica, compresa la riserva per spese impreviste associate allo sviluppo, certificate da un soggetto qualificato e affidabile (o figura simile)

## Allegato 3 – Metriche per la concessione e il monitoraggio del credito

---

Il presente allegato fornisce una serie di metriche specifiche relative al credito che gli enti e i creditori dovrebbero prendere in considerazione nell'effettuare le valutazioni del merito creditizio e il monitoraggio del rischio di credito, in conformità dei presenti orientamenti. Se del caso e più appropriato, gli enti e i creditori possono utilizzare a tal fine altre metriche.

### A. Prestiti ai consumatori

1. Loan to income
2. Loan service to income
3. Debt to income
4. Debt service to income
5. LTV

### B. Prestiti a microimprese, piccole, medie e grandi imprese

6. Equity ratio (capitale proprio/attività totali)
7. debt-to-equity ratio (a lungo termine)
8. EBITDA
9. Debt yield (risultato netto di gestione/importo del prestito)
10. Debito gravato da interessi/EBITDA
11. Enterprise value (somma del valore di mercato delle azioni ordinarie, delle azioni privilegiate, dei debiti e degli interessi di minoranza, meno la liquidità e gli investimenti)
12. Capitalisation rate (risultato netto di gestione/valore di mercato)
13. Qualità dell'attivo
14. Total debt service coverage ratio (EBITDA/servizio del debito complessivo)
15. Cash debt coverage ratio (flusso di cassa netto generato dall'attività operativa diviso la media delle passività correnti della società in scadenza entro un certo periodo di tempo)
16. Coverage ratio (totale delle attività correnti diviso per il totale del debito a breve termine)
17. Analisi dei flussi di cassa futuri
18. Rendimento delle attività totali
19. Debt service

- 20. Loan to cost (LTC)
- 21. Interest coverage ratio
- 22. Return on equity ratio (utile al netto di interessi e imposte/media del capitale proprio)
- 23. Redditività del capitale investito
- 24. Margine di profitto netto
- 25. Andamento del fatturato

### **C. Prestiti per lo sviluppo immobiliare**

- 26. Fixed-assets-to-equity ratio
- 27. LTV
- 28. Posizione e qualità degli immobili
- 29. LTC
- 30. DSCR per le attività legate a immobili non residenziali
- 31. Andamento dei tassi di occupazione

#### *Redditività*

- 32. Reddito da locazione diviso interessi passivi sull'immobile residenziale

### **D. Leveraged finance, asset based lending e finanza di progetto**

- 33. Valore dell'avviamento di acquisizione
- 34. Ring fencing
- 35. LTV
- 36. Adesione al piano aziendale
- 37. Coefficiente di leva finanziaria (debito totale/EBITDA)
- 38. Capacità di rimborso

### **E. Shipping**

- 39. Coefficiente di leva finanziaria
- 40. Rating
- 41. Rimborso dal flusso di cassa operativo
- 42. Rimborso da parte del garante
- 43. Rimborso dalla vendita della nave
- 44. Pagamenti effettuati