EBA/GL/2025/03

27/06/2025

Orientamenti

in materia di esposizioni per acquisizione, sviluppo e costruzione (ADC) di immobili residenziali ai sensi dell'articolo 126 *bis* del regolamento (UE) n. 575/2013

1. Conformità e obblighi di notifica

Status giuridico dei presenti orientamenti

1. Il presente documento contiene orientamenti emanati in applicazione dell'articolo 16 del regolamento (UE) n. 1093/2010 ([1]). In conformità dell'articolo 16, paragrafo 3, del medesimo regolamento, le autorità competenti e gli enti finanziari compiono ogni sforzo per conformarsi agli orientamenti.

2. Gli orientamenti definiscono la posizione dell'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, punto 2), del regolamento (UE) n. 1093/2010 cui si applicano gli orientamenti dovrebbero conformarsi a detti orientamenti integrandoli opportunamente nelle rispettive prassi di vigilanza (ad esempio modificando il proprio quadro giuridico o le proprie procedure di vigilanza), anche quando gli stessi si rivolgono 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 il 04.11.2025 se sono conformi o 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 con il riferimento «EBA/GL/2025/03», 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 (UE) n. 1093/2010.

([1]) 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, in conformità dell'articolo 126 *bis*, paragrafo 3, del regolamento (UE) n. 575/2013 (CRR), i termini «cospicuo deposito in denaro», «finanziamento garantito in modo equivalente», «importo adeguato del capitale proprio conferito dal debitore» e «parte significativa dei contratti totali», tenendo conto delle specificità dei prestiti degli enti all'edilizia residenziale pubblica o a entità senza scopo di lucro in tutta l'Unione che sono disciplinate dalla legge e che esistono per soddisfare finalità sociali e per offrire ai locatari alloggi di lunga durata ai fini dell'articolo 126 *bis*, paragrafo 2, del suddetto regolamento.

Ambito di applicazione

6. I presenti orientamenti si applicano in conformità dell'ambito di applicazione dell'articolo 126 *bis* del CRR.

Destinatari

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

Definizioni

8. Se non diversamente specificato, i termini utilizzati e definiti nel CRR sono utilizzati con lo stesso significato nei presenti orientamenti.

3. Attuazione

Data di applicazione

9. I presenti orientamenti sono applicabili a decorrere dal 04.11.2025.

4. Contratti giuridicamente vincolanti

Cospicuo deposito in denaro

10. Ai fini dell'articolo 126 *bis*, paragrafo 2, lettera a), del CRR, il deposito in denaro effettuato per un contratto di prevendita finanziaria giuridicamente vincolante dovrebbe essere considerato cospicuo se il coefficiente di cui sotto è pari o superiore al 10 %:

$$\frac{CD}{SP}$$

dove:

- CD: è il deposito in denaro effettuato dall'acquirente soggetto a trattenuta in caso di risoluzione del contratto di prevendita finanziaria;

- SP: è il prezzo di vendita indicato nel contratto di prevendita finanziaria.

11. Ai fini dell'articolo 126 bis, paragrafo 2, lettera a), del CRR, il deposito in denaro effettuato per un contratto di pre-locazione finanziaria giuridicamente vincolante dovrebbe essere considerato cospicuo se il coefficiente di cui sotto è pari o superiore al 300 %:

$$\frac{CD}{MR}$$

dove:

- CD: è il deposito in denaro effettuato dal locatario soggetto a trattenuta in caso di risoluzione del contratto di pre-locazione finanziaria;

- MR: è il canone di locazione mensile di cui al contratto di pre-locazione finanziaria.

Finanziamento garantito in modo equivalente

12. Ai fini dell'articolo 126 *bis*, paragrafo 2, lettera a), del CRR, il finanziamento dovrebbe essere considerato garantito in modo equivalente ai depositi in denaro soggetti a trattenuta se sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

    a. l'acquirente o il locatario ha versato rate o ha trasferito denaro contante su un conto separato;

    b. le rate o il contante separato di cui alla lettera a) sono soggetti a trattenuta in caso di risoluzione del contratto di prevendita o di pre-locazione finanziaria;

c. gli importi delle rate o del contante separato di cui alla lettera a) sono cospicui conformemente ai coefficienti di cui ai paragrafi 10 e 11 dei presenti orientamenti rispettivamente per i contratti di prevendita e di pre-locazione finanziaria.

Parte significativa dei contratti totali

13. Ai fini dell'articolo 126 bis, paragrafo 2, lettera a), del CRR, i contratti di prevendita e di vendita finanziaria giuridicamente vincolanti e i contratti di pre-locazione e di locazione finanziaria giuridicamente vincolanti dovrebbero essere considerati come costituenti una parte significativa dei contratti totali se ammontano a una percentuale pari o superiore al 50 % dei contratti totali. Tale percentuale dovrebbe essere calcolata in conformità dei paragrafi da 14 a 16 dei presenti orientamenti.

14. Per i contratti di prevendita e di vendita finanziaria, la percentuale di cui al paragrafo 13 dovrebbe essere calcolata come segue:

    a. al numeratore, la somma dei prezzi di vendita specificati nei seguenti contratti aventi per oggetto immobili residenziali:

        i. contratti di prevendita finanziaria giuridicamente vincolanti con cospicuo deposito in denaro o finanziamenti garantiti in modo equivalente in conformità dei paragrafi 10 e 12 dei presenti orientamenti;

        nonché

        ii. contratti di vendita finanziaria giuridicamente vincolanti;

    b. al denominatore, l'importo totale della linea di credito, compresi l'importo utilizzato e il margine non utilizzato, concessa dall'ente al debitore per finanziare il progetto di acquisizione, sviluppo e costruzione (*acquisition, development and construction*, ADC) relativo all'immobile residenziale.

15. Nel caso in cui il progetto ADC relativo all'immobile residenziale sia finanziato mediante un prestito sindacato o prestiti multipli, l'ente dovrebbe considerare nel denominatore di cui al paragrafo 14.b la somma di tutti i prestiti e delle linee di credito concessi da tutti gli enti per finanziare il progetto ADC. Ai fini del calcolo del coefficiente di cui al paragrafo 14, nel caso in cui una singola linea di credito finanzi un immobile destinato in parte alla vendita e in parte alla locazione, il denominatore deve corrispondere solo alla parte della linea di credito che finanzia la costruzione destinata alla vendita.

16. Per i contratti di pre-locazione e di locazione finanziaria, la percentuale di cui al paragrafo 13 dovrebbe essere calcolata come segue:

    a. al numeratore, la somma del:

i. numero di contratti di pre-locazione finanziaria giuridicamente vincolanti con cospicuo deposito in denaro o finanziamento garantito in modo equivalente conformemente ai paragrafi 11 e 12 dei presenti orientamenti;

nonché

ii. numero di contratti di locazione finanziaria giuridicamente vincolanti;

b. al denominatore, il numero complessivo di unità che fanno parte del progetto ADC relativo all'immobile residenziale.

17. Se l'immobile è destinato in parte alla vendita e in parte alla locazione, l'ente calcola coefficienti distinti, conformemente ai paragrafi 14 e 15, per i contratti di prevendita e di vendita finanziaria e conformemente al paragrafo 16 per i contratti di pre-locazione e di locazione finanziaria. La parte dei contratti totali dovrebbe essere considerata significativa laddove ciascuno dei due coefficienti sia conforme al coefficiente minimo di cui al paragrafo 13 dei presenti orientamenti.

18. Se l'immobile è destinato in parte alla vendita e in parte alla locazione e se l'ente concede linee di credito distinte per la parte destinata alla vendita e per quella destinata alla locazione, il fattore preferenziale di ponderazione per il rischio dell'ADC può essere applicato a livello di linea di credito, a condizione che sia possibile garantire che il rimborso della linea di vendita (o della linea di locazione, rispettivamente) si basi solo sulla vendita (o sulla locazione, rispettivamente) delle unità. A tal fine, l'ente calcola due coefficienti distinti a livello di linea di credito per la determinazione della parte significativa dei contratti totali.

5. Importo adeguato del capitale proprio conferito dal debitore

19. L'importo del capitale proprio conferito dal debitore rispetto al valore dell'immobile residenziale al momento del completamento dovrebbe essere considerato adeguato ai fini dell'articolo 126 bis, paragrafo 2, lettera b), del CRR, laddove il coefficiente tra l'importo del capitale proprio conferito dal debitore rispetto al valore dell'immobile residenziale al momento del completamento sia pari o superiore al 25 %.

20. Ai fini del paragrafo 19 dei presenti orientamenti, sono considerabili come capitale proprio conferito dal debitore solo gli investimenti effettuati dal debitore nel bene immobile che, se del caso, conferiscono al debitore solo un credito residuale sull'immobile sotto forma di uso proprio dello stesso oppure attraverso i flussi di cassa generati dalla vendita o dalla locazione dell'immobile, che è in particolare subordinato a eventuali crediti che l'ente potrebbe vantare nei confronti del finanziamento fornito, e sono investimenti in una delle seguenti forme o combinazione delle stesse:

    a. contante investito nel progetto e separato da altre attività del debitore, disponibile a copertura del costo previsto del progetto, valutato nella valuta del finanziamento al debitore e al momento del calcolo dei requisiti patrimoniali;

    b. sovvenzioni e sussidi già investiti a copertura dei costi sostenuti per il progetto o separati da altre attività del debitore disponibili a copertura del costo previsto del progetto, valutato nella valuta del finanziamento al debitore e al momento del calcolo dei requisiti patrimoniali;

    c. attività prontamente negoziabili non vincolate direttamente collegate al progetto e disponibili a copertura del costo previsto dello stesso, che dovrebbero essere valutate nella valuta del finanziamento al debitore e al valore di mercato di tali attività al momento del calcolo dei requisiti patrimoniali. Tali attività dovrebbero essere facilmente vendute o negoziate sul mercato. Inoltre, dovrebbero essere contrattualmente vincolate all'uso per il pagamento delle spese di sviluppo o di costruzione di cui al progetto e dovrebbero essere esenti da qualsiasi diritto di prelazione, privilegio o restrizione;

    d. spese di sviluppo o costruzione, sostenute mediante mezzi propri del debitore direttamente in relazione al progetto, valutate nella valuta del finanziamento al debitore e al momento del calcolo dei requisiti patrimoniali;

    e. terreni o miglioramenti pagati mediante mezzi propri o già di proprietà del debitore direttamente in relazione al progetto, calcolati nella valuta del finanziamento al debitore e al valore di mercato al momento del contributo del debitore al progetto.

21. Il capitale proprio conferito dal debitore è l'importo totale degli investimenti ammissibili ai sensi del paragrafo 20 che il debitore ha già conferito, meno gli eventuali costi in eccesso attualmente previsti per il completamento dell'immobile. I costi in eccesso sono quantificati in base alla differenza, se positiva, tra i costi complessivi per la realizzazione dell'immobile, sia già sostenuti sia previsti, e il valore dell'immobile al momento del completamento valutato in conformità dell'articolo 229, paragrafo 1, del CRR, ossia come se l'immobile fosse già stato completato, tenendo conto della durata del prestito e della possibilità che il valore di mercato corrente di un tale immobile completato sia significativamente superiore al valore che sarebbe sostenibile per l'intera durata del prestito. Ai fini della presente definizione, per «costi in eccesso» si intende l'importo per il quale i costi complessivi per il completamento dell'immobile superano il valore dell'immobile al momento del completamento e non l'importo per il quale i costi superano i costi stimati al momento della concessione del prestito.

6. Considerazione delle specificità dell'erogazione di prestiti a imprese di edilizia residenziale pubblica o a enti senza scopo di lucro

22. Le esposizioni ADC a imprese di edilizia residenziale pubblica o a enti senza scopo di lucro in tutta l'Unione che sono disciplinate dalla legge e che esistono per soddisfare finalità sociali e per offrire ai locatari alloggi di lunga durata dovrebbero essere soggette al trattamento di cui ai paragrafi 23 e 24 se sono soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

    a. l'immobile è destinato esclusivamente alla locazione;

    b. l'immobile finanziato è soggetto a un regolamento che specifica l'ammissibilità alla qualifica di edilizia residenziale sociale/pubblica, compresi i criteri per i richiedenti in relazione al loro reddito, alla dimensione del loro nucleo familiare, alla loro situazione di residenti e ai requisiti costruttivi, comprese le dimensioni di ciascuna unità o il fatto che siano prive di barriere architettoniche.

23. Per le esposizioni ADC di cui al paragrafo 22, il requisito relativo a una parte significativa dei contratti totali di cui all'articolo 126 bis, paragrafo 2, lettera a), del CRR, dovrebbe essere considerato soddisfatto se, per il progetto in esame e per ciascun tipo di unità di edilizia residenziale sociale prevista dal progetto, il numero di richiedenti supera il numero di unità di edilizia residenziale sociale disponibili in locazione. Se il numero di richiedenti non è disponibile per un progetto specifico, ma lo è a livello comunale, il confronto tra il numero di richiedenti per ciascun tipo di unità di edilizia residenziale sociale e il numero di unità di edilizia residenziale sociale disponibili in locazione può essere effettuato a livello comunale.

24. Per le esposizioni ADC di cui al paragrafo 22, l'importo adeguato del capitale proprio conferito dal debitore ai fini dell'articolo 126 *bis*, paragrafo 2, lettera b), del CRR dovrebbe essere fissato in conformità dei requisiti di cui ai paragrafi da 19 a 21 dei presenti orientamenti, con la seguente rettifica:

    a. [riduzione della soglia di capitale proprio]: il coefficiente tra l'importo del capitale proprio conferito dal debitore al valore dell'immobile residenziale al completamento di cui al paragrafo 19 dovrebbe essere pari o superiore al 20 %;

    b. [concessione di sussidi e sovvenzioni impegnate a favore del debitore]: i sussidi e le sovvenzioni di cui al paragrafo 20, lettera b), comprendono anche i sussidi e le sovvenzioni impegnati a favore del debitore al fine di coprire i costi del progetto, compresi i sussidi impegnati sotto forma di fondi derivanti da prestiti subordinati non

garantiti emessi con garanzia statale, con tassi di interesse preferenziali, calcolati nella valuta del finanziamento al debitore e al momento del calcolo dei requisiti patrimoniali.