



Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare

Milano

Via Lanzone, 7

20123 Milano

Tel. +39 02 86467831 Fax +39 02 8057446

Merano

Via delle Corse, 62

39012 Merano

Tel. +39 0473 236257 Fax +39 0473 231296

www.isivi.it email: isivi@isivi.it

Milano, 2 marzo 2010

Spett.le
Banca d'Italia
Servizio Normativa e Politiche di
Vigilanza, Divisione Normativa prudenziale
Via Milano 53
00184 Roma

Oggetto: osservazioni circa la consultazione concernente le disposizioni di vigilanza sulle partecipazioni detenibili dalle banche e dai gruppi bancari

Gentili Signori,

nel caso di investimenti in partecipazioni in società immobiliari, emerge con tutta evidenza che l'attivo della banca verrebbe ad essere esposto ad un rischio di immobilizzo più elevato dei semplici casi di (i) investimenti in immobili o (ii) investimenti in partecipazioni.

Pertanto, ad avviso della scrivente la norma che prevede che partecipazioni in un'impresa in temporanea difficoltà finanziaria non siano computabili nei limiti, di concentrazione e complessivo, per le partecipazioni qualificate detenibili in imprese non finanziarie, necessita di opportuni adeguamenti nei casi in cui tale impresa sia una società il cui oggetto sociale principale consiste nell'attività di sviluppo immobiliare/compravendita immobiliare e il cui attivo consista principalmente in *assets* immobiliari.

A questo proposito, anche con l'ausilio di un valutatore ed esperto immobiliare indipendente, si segnala l'opportunità di valutare con estremo rigore, in tali casi, la verifica della condizione che la crisi dell'impresa sia riconducibile ad aspetti finanziari, e non di mercato.

In tale prospettiva, nel caso di società immobiliari è auspicabile una riduzione del termine massimo (cinque anni) entro cui il piano di risanamento dovrà prevedere di conseguire l'equilibrio economico e finanziario, appunto in quanto la crisi non deve essere riconducibile a ragioni di mercato.

In ogni caso, è consigliabile specificare che il piano di risanamento non dovrà in alcun modo configurarsi come un piano di semplice liquidazione degli *assets* immobiliari della società.

La delicatezza di tali partecipazioni rende, inoltre, opportuno evitare l'intervento di una sola banca nel capitale di società immobiliari in temporanea difficoltà finanziaria.

Al fine di conseguire la deroga alla computabilità nei limiti di concentrazione e complessivo, l'investimento in società immobiliari andrebbe, pertanto, ammesso solo in presenza di un pool di banche.

Distinti saluti

Dott. Ing. Enrico Campagnoli
Presidente
Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare