

## Il mercato degli NPLs in Italia

La crisi economico-finanziaria ha creato, all'interno del mercato del credito alle costruzioni, un importante fallimento del mercato, con una forte avversione al rischio da parte delle banche, che si è riflessa in una percezione dei rischi spesso volte distorta e amplificata.

Il risultato finale è stato un restringimento quantitativo del mercato (*credit crunch*) senza precedenti.

Basti pensare che tra il 2007 e il 2016 i finanziamenti erogati alle imprese per investimenti in costruzioni sono diminuiti di circa il 70%, passando da circa 52 miliardi nel 2007 a neanche 17 miliardi nel 2016.

L'eredità, che questo contesto economico ha lasciato dietro di sé, è stata l'enorme massa di crediti deteriorati **gli NPLs che, a settembre 2017, ammontavano a 274 miliardi di euro complessivi**, in diminuzione rispetto agli anni precedenti.

Circa 170 miliardi sono sofferenze lorde<sup>1</sup>, 97 miliardi inadempienze probabili e 6,4 finanziamenti scaduti.

### CLASSIFICAZIONE DEI NON PERFORMING LOANS\*

Vecchia definizione	Nuova definizione		Definizione della categoria di rischio
<u>Esposizioni scadute</u> > 90 giorni Past Due	<u>Esposizioni scadute</u> Past Due more than 90 days loans	→	Esposizioni (diverse da quelle classificate tra le sofferenze o le inadempienze probabili) che sono scadute o eccedono i limiti di affidamento da oltre 90 giorni e oltre una predefinita soglia di rilevanza
<u>Crediti ristrutturati</u> Restructured <u>Incagli</u> Sub standard	<u>Inadempienze probabili</u> Unlikely to Pay	→	Esposizioni (diverse da quelle classificate tra le sofferenze) per le quali la banca valuta improbabile, senza il ricorso ad azioni quali l'escussione delle garanzie, che il debitore adempia integralmente alle sue obbligazioni contrattuali
<u>Sofferenze</u> Bad Loans	<u>Sofferenze</u> Bad Loans	→	Esposizioni verso soggetti in una situazione di insolvenza (non necessariamente riconosciuta da un tribunale) o una situazione sostanzialmente simile, indipendentemente dalla presenza di eventuali garanzie. e' una definizione in continuità con la vecchia definizione "Sofferenze"

\*Nel 2014 l'Autorità Bancaria Europea ha emanato le nuove definizioni dei NPLs

<sup>1</sup> Secondo i dati della Banca d'Italia il valore delle sofferenze nette a novembre 2017 è pari 66,3 miliardi di euro.

**NPLs BANCARI AL 30 SETTEMBRE 2017**  
miliardi di euro

	imprese	famiglie produttrici	famiglie per consumi	famiglie per acquisto casa	altro non specificato	<b>Totale</b>
Sofferenze Lorde	120,1	13,9	2,7	16,5	17,8	<b>170,9</b>
Inadempienze probabili	73,6	4,7	1,9	6,7	9,9	<b>96,7</b>
Scaduti/Sconfinamenti	2,7	0,7	0,9	0,8	1,3	<b>6,4</b>
<b>Totale Crediti Deteriorati</b>	<b>196,4</b>	<b>19,3</b>	<b>5,4</b>	<b>24,0</b>	<b>28,9</b>	<b>274,1</b>

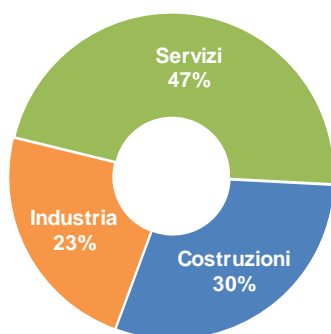
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

**Le sofferenze lorde**

Oltre il 62% degli NPLs presenti nei bilanci delle banche italiane a settembre 2017 è costituito da sofferenze lorde (un valore pari a 170 miliardi di euro), crediti che la banca non reputa più recuperabili: di questi, oltre il 70% è da attribuire al mondo delle imprese, per un valore di circa 120 miliardi di euro, secondo i dati della Banca d'Italia.

**Al settore delle costruzioni fa capo il 30% dei *bad loans* attribuibili alle imprese**, un ammontare di circa 35,5 miliardi di euro.

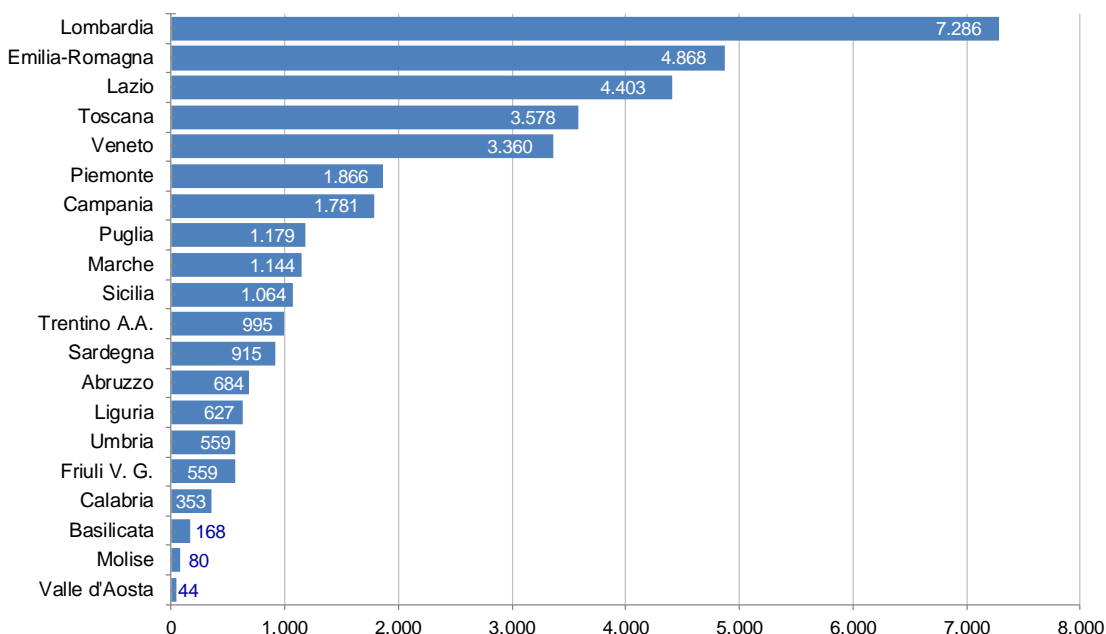
**SOFFERENZE LORDE DEL SETTORE PRODUTTIVO IN ITALIA - 30 settembre 2017 - Val %**



A livello territoriale, la quantità maggiore di sofferenze delle imprese di costruzioni è localizzata in Lombardia (oltre 7 miliardi di euro), a cui seguono l'Emilia-Romagna (4,8 miliardi), il Lazio (4,4 miliardi) e la Toscana (3,5 miliardi).

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

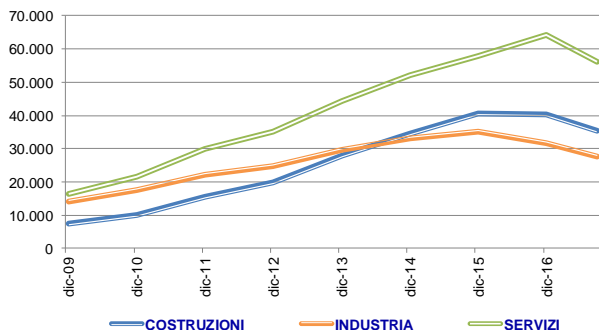
**SOFFERENZE LORDE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI - 30 SETTEMBRE 2017**  
milioni di euro



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Si tratta di valori imponenti che, però, sono in diminuzione a partire dal 2015 in coincidenza, come già detto, con la ripresa del mercato dei mutui per l'acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie (ad eccezione del settore dei servizi che ha iniziato la diminuzione con anno di ritardo).

**ANDAMENTO DELLE SOFFERENZE LORDE DEL SETTORE PRODUTTIVO IN ITALIA - milioni di euro**



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

infatti, cessioni per oltre 40 miliardi di euro.

Come rilevato da PWC nel rapporto *"The Italian NPL market. Ready for the breakthrough"* dello scorso dicembre, nel 2017 sono state perfezionate vendite di NPLs per oltre 50 miliardi di euro<sup>3</sup> (11 miliardi relativi a UTP e 39 miliardi di euro di Bad Loans).

La Banca d'Italia nel penultimo Rapporto sulla Stabilità Finanziaria precisa che *"il prezzo di tali cessioni risulta molto più basso sia dei tassi di recupero medi osservati sulle sofferenze nel periodo 2006-2015, sia dei prezzi di altre recenti operazioni"*.

L'ipotesi che le banche cedano i propri crediti a fondi esteri a prezzi molto più bassi rispetto al loro reale valore, rappresenta un pericolo che potrebbe innescare un nuovo vortice di crisi.

<sup>2</sup> E' bene, inoltre, sottolineare che i fondi di investimento specializzati operano con un'ottica, per lo più, liquidatoria: questo modo di operare il più delle volte non si traduce in una risoluzione della crisi aziendale dell'impresa "ceduta", bensì rappresenta l'ultimo passo prima della chiusura definitiva.

<sup>3</sup> 17,7 miliardi di euro da Unicredit, 16,8 miliardi di euro da Veneto Banca e Popolare di Vicenza e 28 miliardi da MPS

Se così fosse, infatti, verrebbero immessi sul mercato degli immobili a prezzi molto bassi, con un conseguente effetto deprimente sul mercato immobiliare, con gravi ricadute sul tessuto imprenditoriale e, indirettamente, sui livelli occupazionali già pesantemente colpiti dalla crisi.

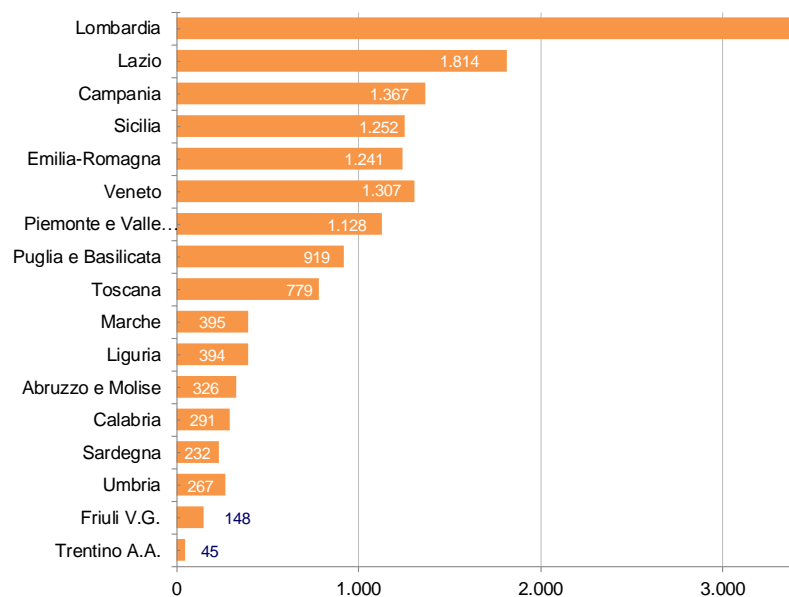
Anche le banche, inoltre, sarebbero costrette a ricorrere alla ricapitalizzazione per recuperare le maggiori perdite derivanti dalla vendita “svalutata” dei propri crediti, con una possibile ulteriore diminuzione dei finanziamenti dedicati alle imprese.

Ci sarebbe, inoltre, un maggiore esborso da parte dello Stato, che sarebbe chiamato nuovamente ad erogare ulteriori fondi alle banche, sotto forma di incentivi fiscali a fronte di perdite derivanti da tali svendite.

I minori valori immobiliari, inoltre, si ripercuoterebbero sulla ricchezza delle famiglie, storicamente proprietarie di immobili che, se fossero svalutati, perdendo valore, potrebbero innescare un meccanismo deprimente anche sui consumi e sugli investimenti di questi soggetti.

Peraltro, è necessario precisare che anche le famiglie presentano un certo quantitativo di sofferenze, derivanti per la maggior parte da acquisto di abitazioni: si tratta di 16,5 miliardi di euro al 30 settembre 2017 e, anche in questo caso, le quote maggiori sono concentrate in Lombardia (4,5 miliardi di euro circa) e nel Lazio dove l'ammontare è di circa 1,8 miliardi. Seguono, diversamente da quanto registrato per le imprese, la Campania e la Sicilia, con rispettivamente 1,3 miliardi e 1,2 miliardi di euro.

**SOFFERENZE LORDE DELLE FAMIGLIE PER ACQUISTO  
30 SETTEMBRE 2017  
milioni di euro**



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

**ANDAMENTO DEGLI UTP\* DELLE IMPRESE IN  
ITALIA - milioni di euro**

Anno	mld di euro	var. % rispetto all'anno precedente
2008	20,4	-
2009	31,8	55,4
2010	34,9	9,7
2011	40,3	15,4
2012	55,0	36,5
2013	71,1	29,3
2014	85,8	20,8
2015	95,7	11,5
2016	87,3	-8,8
set-17	73,8	-15,4

\*a partire da marzo 2015 la definizione di UTP ha acquisito i nuovi concetti di Non-Performing Exposures e Forbearance. La nuova dicitura Inadempienze Probabili raccoglie quelli che precedentemente venivano classificati come Crediti Ristrutturati e Incagli

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

### Il problema degli Unlikely To Pay (UTP)

Sta emergendo, sempre con maggiore forza, il problema dei crediti classificati come *Unlikely-to-pay* (UTP), ovvero le “inadempienze probabili”.

L'ammontare di queste posizioni creditizie sono ragguardevoli: a settembre 2017, dai dati di Banca d'Italia emergevano oltre **96 miliardi** di euro di inadempienze probabili, il 76% dei quali (73,8 miliardi) riconducibili al settore produttivo (imprese), mentre il 13,8% sono delle famiglie (13,3 miliardi).

Su questa ingente massa di crediti problematici si è concentrata l'attenzione sia della Banca d'Italia (il Governatore Visco, nel corso dell'ultima Assemblea, aveva sottolineato che "la Vigilanza è consapevole della necessità di **non forzare politiche generalizzate di vendita dei crediti deteriorati che conducono, di fatto, a un trasferimento di risorse dalle banche italiane a pochi investitori specializzati**"), sia della BCE che, nelle "Linee Guida per le Banche sui crediti deteriorati (NPL)" emanate a marzo 2017, aveva sottolineato l'importanza per gli intermediari maggiori (definiti "significativi" nell'ambito del Meccanismo di Vigilanza Unico) di dotarsi di strategie per migliorare la gestione di tali attivi.

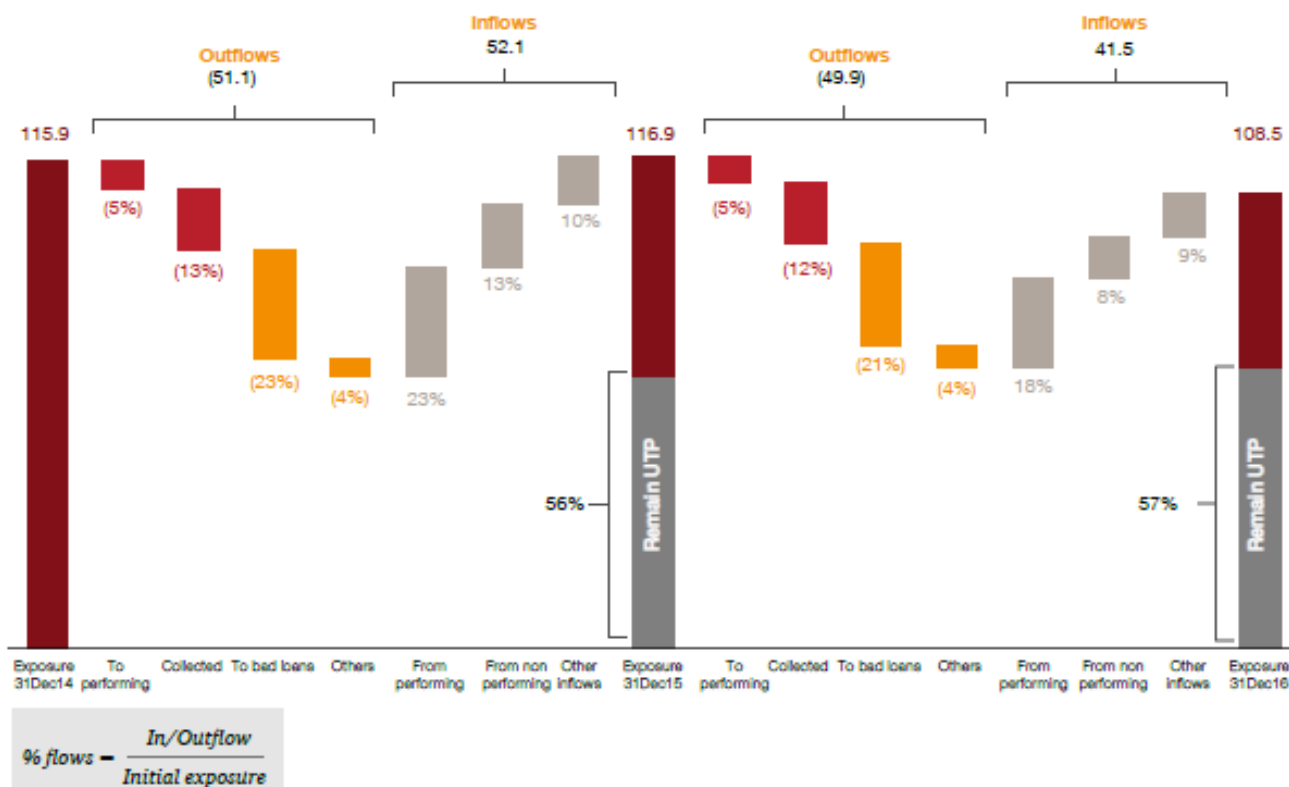
PricewaterhouseCoopers ha analizzato l'andamento degli UTP delle banche italiane e le misure (*forbearance measures*<sup>4</sup>) che gli istituti dovranno implementare a breve per essere in linea con le richieste della BCE.

In base ai dati di Banca d'Italia al 31 dicembre 2016, sui 108,5 miliardi di inadempienze probabili, PwC ha analizzato i flussi di crediti in entrata e in uscita dalla categoria UTP. Dallo studio emerge che il 57% dello stock di UTP (61,8 miliardi) è composto da inadempienze probabili che sono rimaste tali nell'arco di tutto il biennio 2014-2016.

Il problema principale, quindi, sta proprio nel fatto che, ad oggi, **le banche non hanno sufficienti capacità per gestire i crediti problematici** (oltre il 20% degli UTP diventano sofferenze mentre solo l'8% degli UTP provengono da sofferenze riclassificate).

Un'ulteriore riprova la si può ritrovare nei dati di Banca d'Italia riguardanti le procedure concorsuali: il 62,5% del totale accordi di ristrutturazione - che costituiscono una parte significativa delle esposizioni UTP - dopo 3 anni è ancora in essere (49% dopo 4 anni) e non ha portato ad alcun risultato finale; dopo 4 anni, il 40,9% degli accordi di ristrutturazione ha dato luogo a procedure di liquidazione/fallimento.

### FLUSSI IN ENTRATA E IN USCITA DALLO STOCK DI UTP (2014-2016)



<sup>4</sup> **Misure di forbearance:** modifiche alle originarie condizioni contrattuali della linea di credito che la banca concede all'impresa cliente. Per esempio: una riduzione del tasso di interesse del finanziamento oppure un allungamento della durata del finanziamento.

Le Linee Guida propongono al sistema bancario alcune strategie “proattive”<sup>5</sup> per risolvere il problema degli UTP, finalizzate a far tornare “in bonis” il credito (*return to performing*):

- **Ristrutturazione del debito** (*forbearance measures*), attraverso la moratoria di pagamento, la proroga delle scadenze/durata del piano di ammortamento, il consolidamento del debito, la concessione di nuove linee di credito, la cancellazione parziale o totale del debito (*forgiveness*), un Piano di risanamento ex art 67 oppure una ristrutturazione del debito ex art 182bis;
- **Apporto di capitale di un investitore esterno - sottoscrizione di debito privilegiato**: individuazione di un partner industriale per la ripresa del business dell’impresa in difficoltà e subentro (strategia a lungo termine); individuazione di un partner finanziario per il rifinanziamento del debito all’interno di una strategia che preveda la sua uscita (approccio a breve/medio termine);
- **Cessione del prestito**: vendita del credito (estinzione integrale); cartolarizzazione (per attrarre un maggior numero di investitori); vendita parziale del prestito (per ripartire i rischi e le opportunità di sviluppo con nuovi investitori);
- **Procedure di liquidazione**: liquidazione volontaria delle garanzie da parte del debitore (anche previsto all’interno delle *forbearance measures*); procedure giudiziarie per la vendita delle garanzie del mutuatario, una volta effettuata una valutazione preliminare del loro valore e delle tempistiche.

E’ bene sottolineare che **l’obiettivo principale della BCE nelle Linee Guida di marzo 2017 è l’applicazione delle misure di *forbearance*, per consentire al debitore in crisi di uscire dallo status di sofferenza e per impedire che i crediti *in bonis* possano diventare problematici.** Per questa ragione, la Banca Centrale ha sviluppato una vera e propria guida operativa per le banche affinché possano individuare la misura più opportuna per risolvere un UTP, distinguendo tra quelle di breve periodo e quelle di medio-lungo.

Sulla base della valutazione della condizione del singolo debitore, la banca dovrebbe applicare misure a breve o a lungo termine (oppure una combinazione delle due) in modo da massimizzare la probabilità di recupero, tenendo in considerazione la capacità del debitore in difficoltà di sostenere il servizio del debito.

Il capitolo 4 delle Linee Guida si occupa delle misure di *forbearance*, elencando quelle più comuni e valutandone la sostenibilità economica. Nella tabella, è riportata una schematizzazione delle misure potenzialmente utilizzabili e dell’approccio che le banche dovrebbero seguire.

---

<sup>5</sup> Per effettuare una gestione proattiva dell’UTP la banca deve avere a disposizione: dati puntuali sul portafoglio e una sua segmentazione preliminare; un’analisi accurata dei debitori; la capacità e la possibilità di poter applicare la misura di *forbearance* più appropriata, senza preclusioni (per esempio, il rifinanziamento del debitore, quando le condizioni lo permettono).

## PRINCIPALI MISURE DI FORBEARANCE

Area d'intervento	Misure a breve termine		Misure a lungo termine	
	Situazione del debitore	Misura	Situazione del debitore	Misura
<b>Interessi</b>	Temporanea difficoltà finanziaria di <b>entità minore</b> da superare entro 24 mesi (12 per le costruzioni)	Pagamento temporaneo della <b>sola quota interessi</b> (nessun rimborso del capitale)	<b>Tassi di interesse eccessivamente alti</b> per il debitore e rispetto al mercato	<b>Riduzione permanente dei tassi di interesse</b> a livello equo e sostenibile
<b>Pagamenti</b>	· Difficoltà finanziaria temporanea di <b>entità moderata</b> da superare entro 24 mesi · <b>Impossibile recupero arretrati/interessi storici</b>	· <b>Riduzione temporanea</b> dell' importo della <b>rata</b> · Pagamento interessi completo · Capitalizzazione arretrati	Disallineamento tra piano di rimborso e capacità di rimborso del debitore	Riscadenziamento del piano di ammortamento (ad esempio: parziale, Bullet, rate crescenti nel tempo o step-up)  <b>L'impatto dell'Addendum alle</b>
<b>Scadenze/Durata</b>	Difficoltà finanziaria temporanea di <b>entità moderata/grave</b> da superare entro 24 mesi	Periodo di tolleranza per il pagamento degli interessi e del capitale	<b>Rate eccessivamente elevate</b> per il debitore	<b>Proroga della scadenza</b> del debito
<b>Cancellazione parziale o totale del debito</b>			<b>Il debitore è in grado di rimborsare l'importo ridotto</b> in linea capitale entro un periodo concordato	<b>Rinuncia al diritto di recuperare</b> mediante vie legali <b>l'intero ammontare del debito</b> ancora dovuto o di parte di esso
<b>Nuovi Finanziamenti</b>			Solo in casi eccezionali, <b>dopo analisi accurata controparte</b> ; associata alla costituzione di garanzie aggiuntive per compensare maggior rischio	<b>Nuovi finanziamenti</b> per favorire il recupero dell'esposizione
<b>Garanzie</b>			Il debitore è in grado di rimborsare l'importo attraverso la cessione delle garanzie	<b>Cessione volontaria/assistita di garanzie</b> reali da parte del debitore

Elaborazione Ance su PricewaterhouseCooper - "The Italian NPL market - Ready for the breakthrough" - Dicembre 2017; BCE - "Linee guida per le banche sui crediti deteriorati (NPL)" - Marzo 2017

### Linee Guida della BCE e dei nuovi principi contabili

In questo quadro già molto problematico, l'adozione del requisito contabile IFRS 9, al posto dello IAS 39, e l'Addendum della BCE dello scorso dicembre hanno ulteriormente complicato la situazione.

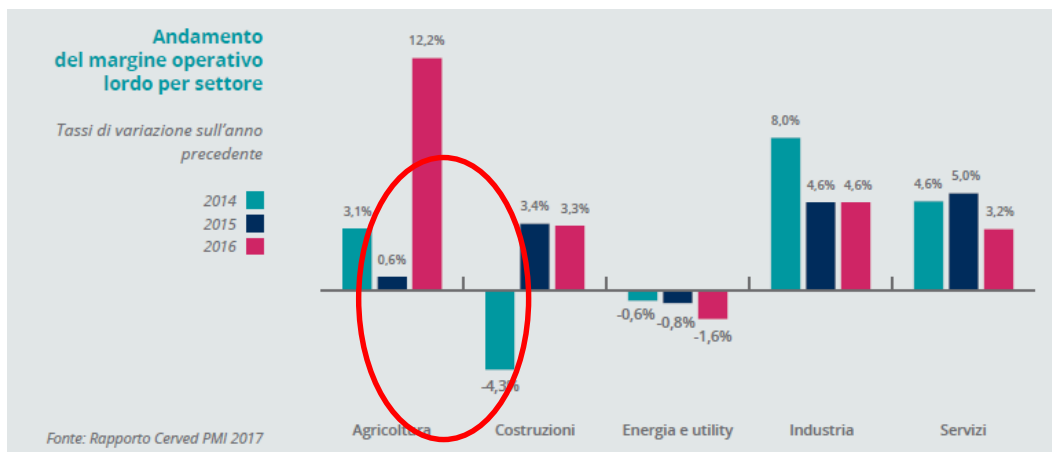
Il requisito contabile IFRS 9 ha ulteriormente complicato la situazione: le banche saranno chiamate ad effettuare accantonamenti patrimoniali sulla base delle perdite attese (expected losses) e non più soltanto su quelle registrate (passaggio dall'approccio "ex post" a quello "forward looking"). **Questo principio contabile spingerà gli istituti a muoversi in anticipo con ulteriori svalutazioni/cessioni dei crediti.**

L'Addendum Bce va oltre i requisiti contabili IFRS, dal momento che introduce **immediate richieste patrimoniali aggiuntive** nel caso in cui gli istituti non si adeguassero all'aspettativa della Vigilanza di una svalutazione integrale dei nuovi NPL (in due anni per quelli non garantiti, in sette per quelli garantiti).

Come detto, la preoccupazione è che i maggiori accantonamenti che le banche dovranno effettuare, a fronte delle svalutazioni dei crediti problematici, possano ripercuotersi in maniera depressiva sui livelli di finanziamento concessi alle imprese per intraprendere nuovi investimenti.

Questo rischio potrebbe mettere a repentaglio anche i primi segnali positivi che iniziano ad emergere dai bilanci delle imprese del settore.

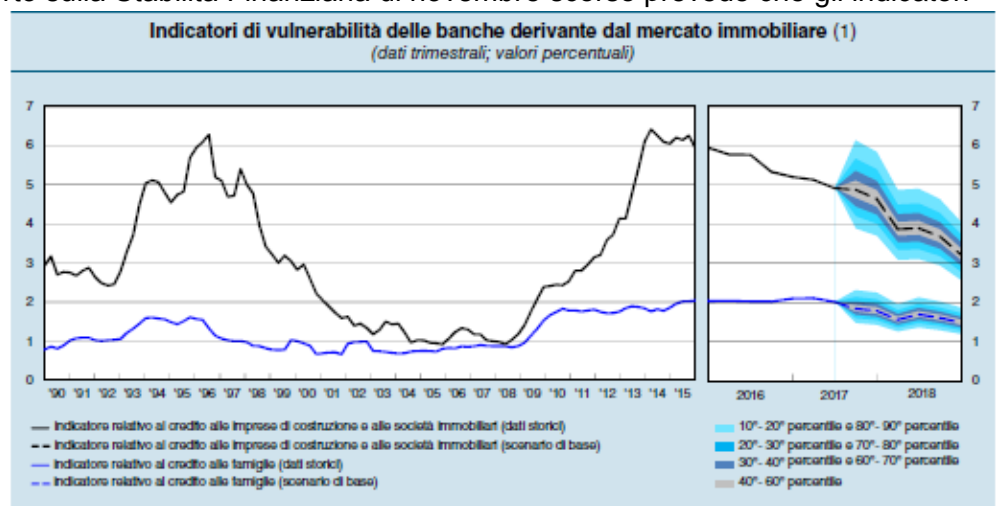
Dal Rapporto sulle PMI italiano pubblicato da Cerved Group a novembre 2017 emerge, infatti, un **lieve miglioramento congiunturale per le aziende di costruzione**: nel 2016 il fatturato è aumentato dello 0,5% rispetto al 2015, anno in cui l'aumento era stato dell'1,4%.



Anche in termini di **Margine Operativo Lordo** le imprese di costruzioni negli ultimi due anni hanno performato bene: **l'incremento registrato nel 2016 è stato del 3,3%**, che si aggiunge al +3,4% del 2015.

Accanto al miglioramento patrimoniale, la rischiosità del settore è diminuita, a partire dal 2015 e la Banca d'Italia nel Rapporto sulla Stabilità Finanziaria di novembre scorso prevede che gli indicatori di vulnerabilità diminuiranno anche nel 2018.

Il mutato rapporto tra banca e impresa conseguente a questi anni di crisi si tradurrà, nel futuro, in un necessario cambiamento nelle modalità di finanziamento delle



(1) La vulnerabilità delle banche è misurata dal rapporto tra il flusso di nuovi prestiti in sofferanza negli ultimi 4 trimestri o la media di capitale o riserve delle banche nello stesso periodo. La distribuzione di probabilità delle proiezioni, rappresentata graficamente per classi di percentili, consente di valutare la dimensione dei rischi che caratterizzano la previsione mediana (scenari di base). Per la metodologia cfr. F. Ciocchetta, W. Comacchia, R. Falci e M. Lobato, *Assessing financial stability risks arising from the real estate market in Italy*, Banca d'Italia, *Questioni di economia e finanza*, 323, 2016.



iniziative imprenditoriali.

Se nel passato gli istituti finanziari hanno finanziato anche oltre il 100% del valore delle iniziative immobiliari, oggi riescono a coprire quote del valore delle nuove operazioni di sviluppo nettamente inferiori.

L'impresa dovrà reperire la restante liquidità in altro modo, autofinanziamento o ricorso a strumenti di finanziamento alternativi.

Strumenti innovativi di capitalizzazione, come quello su cui sta lavorando il MISE, possono aiutare le imprese a coprire la parte che eccede l'equity e il finanziamento bancario.

Anche il **Fondo di Garanzia per le PMI**, strumento di politica industriale che ha l'obiettivo di facilitare l'accesso al credito delle imprese, può rappresentare un'importante opportunità.

Tanto più che la riforma del Fondo ha introdotto un nuovo sistema di scoring basato su una tecnica di selezione delle controparti più solida perché basata su un numero di variabili maggiore rispetto ai 4 indicatori precedentemente utilizzati.

Inoltre per il settore delle costruzioni è stato sviluppato uno specifico rating che tiene conto delle specificità delle imprese edili.

\*\*\*

Di fronte ad una crisi così dura, c'è bisogno di soluzioni coraggiose, in linea con le indicazioni prese in ambito europeo, per riportare il mercato del credito a funzionare in maniera efficiente.

Come si è detto in precedenza, i piani di cessione degli istituti bancari degli NPLs accumulati in questi anni (che comprendono sofferenze, incagli, ritardi e, perfino, crediti ancora in bonis) ai fondi di investimento speculativi possono rappresentare un pericolo che potrebbe innescare un nuovo vortice di crisi. Tali cessioni, infatti, stanno avvenendo a dei valori irrisori rispetto al valore del credito sottostante.

Considerare la mera diminuzione del livello degli NPLs come una soluzione definitiva del problema appare una visione distorta del funzionamento del mercato finanziario e dell'economia reale.

Infatti, è prevedibile che le svendite che i fondi effettueranno potranno avere un impatto devastante nel medio periodo sui prezzi degli immobili, con effetti depressivi sia per il mercato immobiliare, che per l'economia in generale, a causa di un effetto ricchezza negativo per le famiglie.

E' necessario, quindi, che il **Governo disincentivi le svendite in favore dei fondi di investimento speculativi almeno per i crediti problematici in essere al 31 dicembre 2017** (in questo modo sarebbero fugate le perplessità della BCE di possibili comportamenti opportunistici da parte degli operatori economici).

**L'Ance auspica che il Legislatore possa garantire una seconda opportunità alle imprese, economicamente sane, che hanno subito, più di tutte, la crisi del mercato.**

**Contemporaneamente, l'Ance sta lavorando insieme agli istituti di credito per coinvolgere, a livello territoriale, le imprese di costruzioni per il ri-sviluppo degli asset deteriorati.**