

6 Gli accordi di Basilea e i finanziamenti immobiliari strutturati

Gli Accordi di Basilea sui requisiti patrimoniali delle banche sono il frutto del lavoro del Comitato di Basilea, istituito dai governatori delle Banche Centrali dei paesi del G10 alla fine del 1974 e che opera in seno alla Banca dei Regolamenti Internazionali, un'organizzazione internazionale con lo scopo di promuovere la cooperazione fra le banche centrali e altre agenzie equivalenti allo scopo di perseguire la stabilità monetaria e finanziaria. Nel 1988 il Comitato di Basilea ha introdotto il sistema di misurazione del capitale comunemente chiamato Accordo di Basilea sul Capitale (o "Basilea I"), a cui hanno aderito le autorità centrali di oltre cento paesi e in cui si definiva l'obbligo per le banche di accantonare capitale nella misura dell'8% del capitale erogato, allo scopo di garantire solidità alla loro attività.

Nel gennaio 2001 il Comitato di Basilea ha pubblicato il documento di consultazione "The New Basel Capital Accord", per definire la nuova regolamentazione in materia di requisiti patrimoniali delle banche. Nel giugno 2004 si è quindi giunti, dopo mesi di consultazioni e verifiche, a un testo definitivo (noto come "Basilea II"), mentre l'attuazione dell'accordo, originariamente prevista per la fine del 2006, è ancora in fase iniziale e con rilevanti differenze tra i vari paesi. Il contenuto del Nuovo Accordo si articola su tre pilastri:

1. *I requisiti patrimoniali minimi*: un affinamento della misura prevista dall'accordo del 1988 che richiedeva un requisito di accantonamento dell'8%, in quanto ora si tiene conto anche del rischio operativo e del rischio di mercato. Inoltre, per il rischio di credito, le banche possono utilizzare metodologie diverse di calcolo dei requisiti.

2. *Il controllo delle Banche Centrali*: tenendo conto delle strategie aziendali in materia di patrimonializzazione e di assunzione di rischi, le Banche Centrali hanno una maggiore discrezionalità nel valutare l'adeguatezza patrimoniale delle banche, potendo imporre una copertura superiore ai requisiti minimi.
3. *Disciplina del Mercato e Trasparenza*: sono previste regole di trasparenza per l'informazione al pubblico sui livelli patrimoniali, sui rischi e sulla loro gestione.

In seguito alla crisi finanziaria, tuttavia, il Comitato per la supervisione bancaria di Basilea sta già lavorando a nuove regole per la gestione delle attività a rischio del sistema bancario, note come "Basilea III", che dovranno integrare o sostituire i precedenti Accordi. Le regole di Basilea III si articoleranno su tre punti: la garanzia di liquidità a breve, la trasformazione delle scadenze e i requisiti di capitale.

6.1 Accordi di Basilea e finanziamenti immobiliari

Gli Accordi di Basilea sui requisiti patrimoniali hanno come intento quello di assicurare una stabilità nel sistema bancario che si riflette necessariamente in una stabilità del sistema economico e stabiliscono, tra l'altro, i requisiti patrimoniali che devono avere le banche in relazione al rischio assunto dalle stesse nell'ambito della loro attività caratteristica.

Il principio generale su cui si basano tali accordi è che il rischio assunto da una banca deve trovare un adeguato sostegno nell'ammontare del patrimonio di vigilanza, che può essere sinteticamente definito come il patrimonio che le banche devono accantonare nel proprio bilancio a fronte, tra l'altro, della copertura dei rischi delle esposizioni creditizie nei confronti dei propri clienti. Le banche devono costantemente mantenere un ammontare minimo di patrimonio di vigilanza pari all'8% del complesso delle attività ponderate in relazione ai rischi di perdita per inadempimento dei debitori (rischio creditizio).¹

¹ Banca d'Italia, "Istruzioni di vigilanza per le banche", in www.bancaditalia.it.