

Brussell, 17 ta' April 2026
(OR. en)

8319/26

EF 120
ECOFIN 490
DELECT 72

NOTA TA' TRAŻMISSJONI

minn:	Is-Segretarju Ġenerali tal-Kummissjoni Ewropea, iffirmata mis-Sa Martine DEPREZ, Direttur
data meta waslet:	16 ta' April 2026
lil:	Is-Sa Thérèse BLANCHET, Segretarju Ġenerali tal-Kunsill tal-Unjoni Ewropea
Nru dok. Cion:	C(2026) 2429 final
Suġġett:	REGOLAMENT DELEGAT TAL-KUMMISSJONI (UE) .../... ta'16.4.2026 li jissupplimenta r-Regolament (UE) 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill fir-rigward tal-istandards tekniċi regolatorji li jispeċifikaw x'jikkostitwixxi mekkaniżmu legali ekwivalenti li jiżgura li proprjetà residenzjali li qed tinbena titlesta f'perjodu ta' żmien raġonevoli

Id-delegazzjonijiet isibu mehmuz id-dokument C(2026) 2429 final.

Mehmuz: C(2026) 2429 final



IL-KUMMISSJONI
EWROPEA

Brussell, 16.4.2026
C(2026) 2429 final

REGOLAMENT DELEGAT TAL-KUMMISSJONI (UE) .../...

ta'16.4.2026

**li jissupplimenta r-Regolament (UE) 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill fir-
rigward tal-istandards tekniċi regolatorji li jispeċifikaw x'jikkostitwixxi mekkanizmu
legali ekwivalenti li jiżgura li proprjetà residenzjali li qed tinbena titlesta f'perjodu ta'
żmien raġonevoli**

(Test b'rilevanza għaż-ŻEE)

MEMORANDUM TA' SPJEGAZZJONI

1. KUNTEST TAL-ATT DELEGAT

L-Artikolu 124(14) tar-Regolament (UE) 575/2013 jagħti s-setgħa lill-Kummissjoni li tadotta, wara s-sottomissjoni ta' abbozz ta' standards tekniċi mill-Awtorità Bankarja Ewropea (EBA) u f'konformità mal-Artikoli 10 sa 14 tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010, atti delegati li jispeċifikaw dak li jikkostitwixxi mekkaniżmu legali ekwivalenti li jiżgura li l-proprjetà li qed tinbena titlesta f'qafas ta' żmien raġonevoli.

F'konformità mal-Artikolu 10(1) tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010 li jistabbilixxi l-EBA, il-Kummissjoni għandha tiddeċiedi fi żmien 3 xhur minn meta tirċievi l-abbozz ta' standards jekk għandhiex tapprova l-abbozzi ppreżentati. Il-Kummissjoni tista' tapprova wkoll l-abbozz ta' standards b'mod parzjali biss, jew b'emendi, meta l-interessi tal-Unjoni jkunu jirrikjedu dan, filwaqt li tqis il-proċedura speċifika stabbilita f'dawk l-Artikoli.

2. KONSULTAZZJONIJIET QABEL L-ADOZZJONI TAL-ATT

F'konformità mal-Artikolu 10(1), it-tielet subparagrafu tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010, l-EBA wettqet konsultazzjoni pubblika dwar l-abbozz ta' standards tekniċi regolatorji ppreżentati lill-Kummissjoni f'konformità mal-Artikolu 124(14) tar-Regolament (UE) 575/2013. Id-dokument ta' diskussjoni ġie ppubblikat fit-13 ta' Mejju 2024 fuq is-sit web tal-EBA u l-konsultazzjoni għalqet fil-15 ta' Awwissu 2024. Barra minn hekk, l-EBA stiednet lill-Grupp tal-Partijiet Bankarji Interessati, stabbilit f'konformità mal-Artikolu 37 tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010, biex jagħti l-parir tiegħu dwar l-abbozz ta' standards.

Flimkien mal-abbozz finali tal-istandards tekniċi, l-EBA ppreżentat spjegazzjoni dwar kif l-eżitu tal-konsultazzjoni pubblika u l-feedback riċevut mill-partijiet ikkonċernati tqiesu fl-iżvilupp tal-abbozz finali. F'konformità mar-rekwiżiti tal-Artikolu 10(1) tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010, l-EBA ppreżentat ukoll il-valutazzjoni tal-impatt tagħha, inkluż analiżi tal-kostijiet u l-benefiċċji relatati mal-abbozz ta' standards tekniċi ppreżentati. Din l-analiżi hija disponibbli fuq is-sit web tal-EBA bħala parti mill-Abbozz Finali tal-pakkett tal-RTS.

3. ELEMENTI LEGALI TAL-ATT DELEGAT

L-abbozz finali tal-istandards tekniċi jispeċifika l-kundizzjonijiet prudenzjali li skonthom mekkaniżmu legali jista' jitqies ekwivalenti, għall-fini tal-Artikolu 124(3)(a)(iii)(2) tar-Regolament (UE) 575/2013, biex jiġi żgurat li l-proprjetà li tkun għadha qed tinbena titlesta f'perjodu ta' żmien raġonevoli.

Għal dak l-għan, l-abbozz ta' standards jiddefinixxi r-rekwiżiti applikabbli għall-fornitur tal-protezzjoni, b'mod partikolari f'termini tal-affidabbiltà tal-kreditu tiegħu, u jiċċara li l-fornitur irid ikun istituzzjoni regolata jew impriża tal-assigurazzjoni. L-abbozz ta' standards jistabbilixxi wkoll il-karatteristiċi operazzjonali u legali ta' garanzija ta' tlestija kwalifikanti, inkluż l-obbligu li jiġu koperti l-kostijiet tal-kostruzzjoni kollha li jifdal jew, meta t-tlestija ma tkunx possibbli, li l-istituzzjoni ta' kreditu tithallas lura ammont ekwivalenti għall-iskopertura pendenti.

L-istandards jiċċaraw ukoll li l-garanziji ta' tlestija jridu jkunu komprensivi, legalment vinkolanti u infurzabbli, u ma jridux jinkludu klawżoli li jippermettu lill-fornitur inaqqas jew jikkancelła unilaterament l-obbligi tiegħu. Meta l-fornitur tal-protezzjoni u l-istituzzjoni ta' kreditu jappartjenu għall-istess grupp, it-trattament tal-proprjetà bhala lesta ma jistax jiġi rikonoxxut fil-livell konsolidat.

REGOLAMENT DELEGAT TAL-KUMMISSJONI (UE) .../...

ta'16.4.2026

li jissupplimenta r-Regolament (UE) 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill fir-rigward tal-istandards tekniċi regolatorji li jispeċifikaw x'jikkostitwixxi mekkaniżmu legali ekwivalenti li jiżgura li proprjetà residenzjali li qed tinbena titlesta f'perjodu ta' żmien raġonevoli

(Test b'rilevanza għaż-ŻEE)

IL-KUMMISSJONI EWROPEA,

Wara li kkunsidrat it-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea,

Wara li kkunsidrat ir-Regolament (UE) 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-26 ta' Ġunju 2013 dwar ir-rekwiżiti prudenzjali għall-istituzzjonijiet ta' kreditu u d-ditti tal-investment u li jemenda r-Regolament (UE) Nru 648/2012¹, u b'mod partikolari l-Artikolu 124(14) tiegħu,

Billi:

- (1) Sabiex jiġi żgurat li l-proprjetà li tkun għadha qed tinbena, kif imsemmi fl-Artikolu 124(3), il-punt (a)(iii), tar-Regolament (UE) 575/2013, titlesta f'perjodu ta' żmien raġonevoli, il-mekkanizmu legali msemmi fl-Artikolu 124(3), il-punt (a)(iii)(2) ta' dak ir-Regolament jenħtieġ li jipprevedi fornitur tal-protezzjoni li jkun jista' jaġixxi f'perjodu ta' żmien raġonevoli u li jkollu affidabbiltà tal-kreditu suffiċjenti.
- (2) L-istituzzjonijiet ta' kreditu u l-impriżi tal-assigurazzjoni li huma awtorizzati fl-Unjoni huma soġġetti għal rekwiżiti prudenzjali robusti. Għal din ir-raġuni, huma jinsabu fl-aħjar pożizzjoni biex jaġixxu bħala fornituri tal-protezzjoni.
- (3) Sabiex jiġi żgurat li l-mekkanizmu legali msemmi fl-Artikolu 124(3), il-punt (a)(iii)(2) tar-Regolament (UE) 575/2013 ikun ekwivalenti għall-arranġamenti msemmija f'dak l-Artikolu, jenħtieġ li jiffirma parti mil-liġi nazzjonali applikabbli għall-bini tal-proprjetà residenzjali.
- (4) Meta l-protezzjoni tiġi pprovduta mill-entità li tibbenefika minn dik l-istess protezzjoni, ma jkun hemm l-ebda tnaqqis tar-riskju, peress li dik l-entità fl-istess hin tibbenefika mill-garanzija u tkun responsabbli għaliha. Għalhekk, meta kemm l-istituzzjoni mutwanti kif ukoll il-fornitur tal-protezzjoni jappartjenu għall-istess grupp, it-ttrattament jenħtieġ li ma japplikax f'livell konsolidat. Minflok, ir-rikonoxximent tal-benefiċċji tal-mitigazzjoni tar-riskju li jirriżultaw mill-garanzija tat-tlestija, speċifikament, it-ttrattament tal-proprjetà bħala lesta, jenħtieġ li jkun limitat għall-kalkolu tar-rekwiżiti ta' fondi proprji fil-livell tal-istituzzjoni individwali.
- (5) Peress li l-koeżistenza ta' diversi fornituri tal-protezzjoni tista' xxekkel il-koordinazzjoni għat-tlestija tal-proprjetà kollha, huwa meħtieġ li jew jintalab li l-

¹ Ir-Regolament (UE) 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-26 ta' Ġunju 2013 dwar ir-rekwiżiti prudenzjali għall-istituzzjonijiet ta' kreditu u d-ditti tal-investment u li jemenda r-Regolament (UE) Nru 648/2012 (GU L 176, 27.6.2013, p. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>)

garanziji tat-tlestija għall-unitajiet ta' akkomodazzjoni kollha fil-proprjetà residenzjali li qed tinbena jiġu pprovduti mill-istess entità, jew li diversi fornituri tal-protezzjoni jipprovdu *in solidum* garanzija waħda.

- (6) Sabiex tinżamm l-effettività tal-garanzija ta' tlestija u biex jiġi żgurat li l-fornitur tal-protezzjoni jibqa' impenjat għat-tlestija fil-ħin tal-proprjetà residenzjali, il-fornitur tal-protezzjoni jenħtieġ li ma jithalliex iżid il-kost effettiv tal-protezzjoni, jew inaqqas unilaterament it-tul ta' żmien ta' dik il-protezzjoni, jew jikkancella dik il-protezzjoni, jew inkella jehles lilu nnifsu mill-obbligi tiegħu, ħlief f'kazijiet relatati ma' avvenimenti mhux mistennija u inevitabli koperti minn assigurazzjoni jew garanzija oħra.
- (7) Garanzija ta' tlestija tista' tinbidel f'garanzija ta' ripagament, li jista' jkollha bħala konsegwenza li d-debitur jirċievi kumpens finanzjarju mill-fornitur tal-protezzjoni. Sabiex jiġi evitat li d-debitur ikun jista' jiddisponi liberament minn tali kumpens, jenħtieġ li huwa jkun obligat jittrasferixxi tali kumpens lill-istituzzjoni mutwanti, biex jirrimborża s-self garantit mill-proprjetà mhux mitmuma.
- (8) Dan ir-Regolament huwa bbażat fuq l-abbozz ta' standards tekniċi regolatorji ppreżentat lill-Kummissjoni mill-Awtorità Bankarja Ewropea.
- (9) L-Awtorità Bankarja Ewropea wettqet konsultazzjonijiet pubbliċi miftuħa dwar l-abbozz tal-istandards tekniċi regolatorji li fuqu huwa bbażat dan ir-Regolament, analizzat il-kostijiet u l-benefiċċji relatati potenzjali u talbet il-parir tal-Grupp tal-Partijiet Bankarji Interessati stabbilit f'konformità mal-Artikolu 37 tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill²,

ADOTTAT DAN IR-REGOLAMENT:

Artikolu 1

Mekkanizmu legali ekwivalenti

1. Mekkanizmu legali li jiżgura li l-proprjetà li tkun għadha qed tinbena titlesta f'perjodu ta' żmien raġonevoli, kif imsemmi fl-Artikolu 124(3), il-punt (a)(iii)(2), tar-Regolament (UE) 575/2013, għandu jikkonforma mal-kundizzjonijiet stabbiliti fil-paragrafi 2 sa 13.
2. Il-garanzija tat-tlestija għandha tintalab mil-liġi tal-Istat Membru fejn tkun qed tinbena l-proprjetà residenzjali.
3. Il-mekkanizmu legali jirrikjedi u jiżgura l-eżegwibbiltà ta' garanzija ta' tlestija li tapplika sakemm jitlesti l-bini tal-proprjetà residenzjali, u li tkun stabbilita bil-miktub.
4. Il-garanzija tat-tlestija msemmija fil-paragrafu 2 hija offruta minn fornitur tal-protezzjoni, li jkun jew istituzzjoni ta' kreditu kif imsemmi fl-Artikolu 4(1), il-punt (3), tar-Regolament (UE) 575/2013, jew impriża tal-assigurazzjoni kif imsemmi fl-Artikolu 4(1), il-punt (5), ta' dak ir-Regolament.
5. Meta l-fornitur tal-protezzjoni u l-istituzzjoni mutwanti jappartjenu għall-istess grupp, il-garanzija ta' tlestija ma għandhiex tikkwalifika bħala mekkanizmu legali

² Ir-Regolament (UE) Nru 1093/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Novembru 2010 li jistabbilixxi Awtorità Superviżorja Ewropea (Awtorità Bankarja Ewropea) u li jemenda d-Deċiżjoni Nru 716/2009/KE u jhassar id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 2009/78/KE (ĠU L 331, 15.12.2010, p. 12, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj>).

ekwivalenti għal-livell konsolidat ta' kwalunkwe grupp li għalih jappartjenu kemm l-istituzzjoni mutwanti kif ukoll il-fornitur tal-protezzjoni.

6. Il-piż tar-riskju applikabbli għal skopertura mhux garantita diretta għall-fornitur tal-protezzjoni ma jaqbiżx it-30 % ta' tali skopertura skont l-Artikoli 120 sa 122 tar-Regolament (UE) 575/2013.
7. Il-firxa tal-garanzija ta' tlestija msemmija fil-paragrafu 2 hija stabbilita b'mod ċar fid-dokumentazzjoni kuntrattwali bejn l-istituzzjoni mutwanti, il-fornitur tal-protezzjoni u d-debitur.
8. Il-garanzija tat-tlestija msemmija fil-paragrafu 2 tkun valida sat-tlestija tal-proprjetà residenzjali li tkun għadha qed tinbena.
9. Meta jkun hemm diversi unitajiet ta' akkomodazzjoni fi proprjetà residenzjali partikolari li tkun qed tinbena, l-unitajiet ta' akkomodazzjoni kollha jkunu koperti minn garanzija ta' tlestija waħda, ipprovduta minn fornitur tal-protezzjoni wieħed jew minn diversi fornituri tal-protezzjoni li huma responsabbli *in solidum* għal dik il-garanzija ta' tlestija waħda.
10. Skont il-garanzija tat-tlestija, l-obbligu tal-fornitur tal-protezzjoni jiġi attivat fil-ħin, mingħajr ebda kundizzjoni li tillimita l-attivazzjoni tal-garanzija tat-tlestija. L-inadempjenza tad-debitur ma għandhiex tipprevjeni l-attivazzjoni tal-garanzija tat-tlestija.
11. Il-garanzija ta' tlestija ma fiha l-ebda klawżola li tippermetti lill-fornitur tal-protezzjoni, għal raġunijiet għajr dawk taht il-kontroll dirett tad-debitur, inkluża żieda fir-riskju li l-iżviluppatur tal-proprjetà immobbli ma jlestix il-proprjetà li tkun qed tinbena, li jagħmel xi waħda minn dawn li ġejjin:
 - (a) iżid l-ispiza effettiva tal-garanzija tat-tlestija;
 - (b) jikkancella l-garanzija tat-tlestija;
 - (c) inaqqas unilaterament l-ammont jew it-tul ta' żmien tal-garanzija tat-tlestija;
 - (d) jillibera l-fornitur tal-protezzjoni:
 - (i) mill-obbligu li l-proprjetà li tkun qed tinbena titlesta fil-ħin kif speċifikat fil-paragrafu 12, il-punt (a);
 - (ii) meta garanzija ta' tlestija tinbidel f'garanzija ta' ripagament, mill-obbligu ta' pagament speċifikat fil-paragrafu 12, il-punt (b).

Il-punt (d) ma għandux japplika fil-każ ta' avvenimenti imprevedibbli u inevitabbli li huma lil hinn mill-kontroll tal-partijiet involuti, dment li dawk l-avvenimenti jkunu koperti minn assigurazzjoni jew garanzija oħra għall-benefiċċju tal-fornitur tal-protezzjoni, tal-istituzzjoni mutwanti jew tad-debitur.

12. Hekk kif ma jkunx hemm ċertezza li l-kostruzzjoni tal-proprjetà residenzjali se titlesta f'perjodu ta' żmien raġonevoli, il-fornitur tal-protezzjoni huwa obligat:
 - (a) jiffinanzja, mingħajr dewmien żejjed u mingħajr limitazzjoni jew limitu massimu, inkluż għal eċċessi potenzjali fuq il-baġit, il-kostijiet tal-kostruzzjoni kollha li jifdal għat-tlestija tal-kostruzzjoni tal-proprjetà residenzjali sakemm titlesta;
 - (b) meta garanzija ta' tlestija tinbidel f'garanzija ta' ripagament kif speċifikat fl-Artikolu 2, li jhallas mingħajr dewmien żejjed lill-istituzzjoni mutwanti direttament jew permezz tad-debitur ammont li jkun mill-inqas daqs l-ammont

li jkun għadu dovut mid-debitur lill-istituzzjoni mutwanti fir-rigward tal-proprjetà residenzjali mhux lesta.

13. L-obbligant u l-istituzzjoni mutwanti għandhom fl-Istati Membri rilevanti kollha dritt legalment infurzabbli kontra l-fornitur tal-protezzjoni għall-obbligi msemmija fil-paragrafu 12, il-punti (a) jew (b).

Artikolu 2

Konverżjoni ta' garanzija ta' tlestija f'garanzija ta' ripagament

L-ebda garanzija ta' tlestija ma għandha tiġi kkonvertita f'garanzija ta' ripagament sakemm ma jiġix issodisfati l-kundizzjonijiet kollha li ġejjin:

- (a) l-ammont imsemmi fl-Artikolu 1(12), il-punt (b), isir legalment dovut immedjatement;
- (b) meta l-fornitur tal-protezzjoni jhallas l-ammont imsemmi fl-Artikolu 1(12), il-punt (b), permezz tad-debitur, id-debitur ikun legalment meħtieġ iħallas lura l-ammont riċevut lill-istituzzjoni mutwanti immedjatement ladarba jkun irċieva l-ammont ikkonċernat mill-fornitur tal-protezzjoni;
- (c) l-ebda ammont addizzjonali tal-iskopertura garantita mill-proprjetà mhux mitmuma ma jista' jiġi prelevat wara l-attivazzjoni tal-garanzija ta' ripagament, sakemm ma jiġix stabbilit mekkaniżmu legali ekwivalenti għdid li jissodisfa l-kriterji kollha stabbiliti fl-Artikolu 1 qabel ma jkunu possibbli tali prelevamenti.

Artikolu 3

Dhul fis-seħh

Dan ir-Regolament għandu jidhol fis-seħh fl-għoxrin jum wara dak tal-pubblikazzjoni tiegħu f'*Il-Gurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea*.

Huwa għandu jorbot fl-intier tiegħu u japplika direttament fl-Istati Membri kollha.

Magħmul fi Brussell, 16.4.2026

Għall-Kummissjoni

Il-President

Ursula VON DER LEYEN