

Luglio 2014

Direttive concernenti i requisiti minimi per i finanziamenti ipotecari

## Sommario

Introduzione .....	2
1. Ambito di applicazione .....	3
2. Requisiti minimi .....	3
2.1 Mezzi propri .....	3
2.2 Ammortamento .....	4
3. Entrata in vigore .....	4

## Introduzione

Le presenti direttive, che sono regole deontologiche dell'Associazione svizzera dei banchieri (ASB), disciplinano i requisiti minimi a cui è necessario adempiere ai sensi delle disposizioni dell'Ordinanza sui fondi propri e la ripartizione dei rischi delle banche e dei commercianti di valori mobiliari (RS 952.03) per l'utilizzo delle ponderazioni del rischio più basse relative alle posizioni garantite da pegno immobiliare. Le direttive sono strettamente correlate alle «Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare» dell'ASB, che sono state parimenti oggetto di revisione. La concessione di crediti, il monitoraggio degli stessi e il reporting continuano a essere eseguiti conformemente alle suddette direttive che, pur regolando lo svolgimento delle operazioni creditizie all'interno delle banche, non sono destinate né a correggere eventuali sviluppi indesiderati sul mercato immobiliare in vista della riduzione dei rischi sistemici né a contribuire alla prevenzione delle crisi.

Una futura revisione delle presenti direttive potrà essere ritenuta opportuna in caso di modifiche sostanziali dei principi relativi alla promozione della proprietà d'abitazione, in particolare nell'ambito del 2° pilastro, delle condizioni di mercato o nel campo della concessione di crediti ipotecari.

Le direttive sono da considerarsi regole deontologiche e non si ripercuotono direttamente sul rapporto contrattuale sottostante intrattenuato tra banca e cliente. Tale rapporto si basa, anche in avvenire, sulle disposizioni di legge (segnatamente sul Codice delle obbligazioni e sul Codice civile) e sulle disposizioni contrattuali sancite tra banca e cliente (come le condizioni generali delle banche ecc.).

Le presenti direttive sono riconosciute dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) in conformità alla Circolare 2008/10 «Norme di autoregolamentazione riconosciute come standard minimo» e fungono pertanto da standard minimo in materia di vigilanza. Le società di revisione controllano l'osservanza dell'autoregolamentazione riconosciuta come standard minimo in conformità alla Circolare FINMA 2013/3 «Attività di audit» e nel rapporto di audit illustrano il risultato di eventuali attività di verifica.

## 1. Ambito di applicazione

La direttive valgono sia per le abitazioni a uso proprio sia per gli oggetti a reddito.

## 2. Requisiti minimi

I seguenti requisiti minimi valgono per le nuove operazioni ipotecarie e per gli aumenti di ipoteche esistenti.

I requisiti minimi non trovano applicazione nei casi riportati di seguito (elenco esaustivo):

- revisione di convenzioni di utilizzo (ad es. proroga di ipoteche a tasso fisso);
- aumenti nell'ambito della gestione di posizioni recovery;
- concessione di crediti d'esercizio aziendali con immobili quale garanzia supplementare.

### 2.1 Mezzi propri

Nel caso di finanziamenti ipotecari è necessaria una quota minima di mezzi propri rispetto al valore di anticipo che non provengano dagli averi del 2° pilastro (prelievo anticipato e costituzione in pegno). Questa quota minima ammonta al 10%.

Inoltre, un'eventuale differenza tra il prezzo di acquisto più elevato (rispettivamente costi d'investimento più elevati) e il valore di anticipo più basso deve essere finanziata integralmente con fondi propri non provenienti dal 2° pilastro.

Queste disposizioni non trovano applicazione in caso di riprese con importi di credito invariati.

I prestiti fruttiferi e/o con obbligo di rimborso non costituiscono parte integrante dei fondi propri del cliente ai sensi delle presenti direttive. Per contro, gli anticipi di eredità e/o i prestiti infruttiferi e senza obbli-

go di rimborso possono essere computati come fondi propri. Anche gli anticipi su averi in conto, titoli, averi del 3° pilastro e sul valore di riscatto di polizze assicurative costituiscono possibili componenti dei fondi propri del cliente.

## 2.2 Ammortamento

Il debito ipotecario deve essere ammortizzato entro al massimo 15 anni ai 2/3 del valore di anticipo dell'immobile. L'ammortamento deve essere effettuato in modo lineare, con inizio al più tardi 12 mesi dall'erogazione del finanziamento.

Sono possibili ammortamenti indiretti, ad esempio attraverso il versamento e la costituzione in pegno di averi del pilastro 3a o di polizze di assicurazione sulla vita nonché di altri «bankable assets». Essi devono iniziare al più tardi entro la fine dell'anno successivo a quello in cui è avvenuta l'erogazione.

## 3. Entrata in vigore

Le presenti direttive sono state originariamente emanate il 14 maggio 2012 dal Comitato del Consiglio di amministrazione dell'Associazione svizzera dei banchieri e approvate il 30 maggio 2012 dalla FINMA.

Esse sono entrate in vigore il 1° luglio 2012.

La presente versione sottoposta a revisione è stata emanata con delibera del 23 giugno 2014 da parte del Consiglio di amministrazione dell'Associazione svizzera dei banchieri. La revisione concerne in primis le misure d'inasprimento nell'ambito degli ammortamenti (punto 2.2) nonché precisazioni relative al concetto di fondi propri (punto 2.1). La versione rivista è stata approvata dalla FINMA in data 2 luglio 2014.

Le direttive sottoposte a revisione entrano in vigore il 1° settembre 2014. Le operazioni di credito avviate prima dell'entrata in vigore delle presenti direttive possono essere concluse durante un periodo transitorio di cinque mesi alle condizioni previste, senza che le direttive

trovino applicazione. Per l'adeguamento dei sistemi tecnici vale lo stesso periodo transitorio di cinque mesi.

In caso di dubbi interpretativi o di controversie, fa stato la versione in lingua tedesca, che risulta quindi giuridicamente vincolante.

Basilea, 14 luglio2014

• Associazione Svizzera dei Banchieri  
Aeschenplatz 7  
Casella postale 4182  
CH-4002 Basilea  
T +41 61 295 93 93  
F +41 61 272 53 82  
office@sba.ch  
www.swissbanking.org