

Agosto 2019

# **Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare**

---

## Indice

---

<b>Introduzione</b>	<b>4</b>
<b>1. Principi per l'allestimento di norme bancarie interne</b>	<b>6</b>
<b>2. Rischi correlati alla concessione di crediti garantiti da pegno immobiliare</b>	<b>7</b>
<b>3. Solvibilità e sostenibilità</b>	<b>7</b>
3.1 Aspetti generali	7
3.2 Abitazione a uso proprio	8
3.3 Oggetti a reddito	8
3.4 Oggetti commerciali a uso proprio	8
<b>4. Valutazione del pegno immobiliare</b>	<b>9</b>
4.1 Aspetti generali	9
4.2 Abitazione a uso proprio	9
4.3 Oggetti a reddito	10
4.4 Oggetti commerciali a uso proprio	10
4.5 Altri oggetti	11
4.5.1 Terreno edificabile	11
4.5.2 Promozione immobiliare	11
4.5.3 Oggetti non commerciabili	11
<b>5. Anticipo</b>	<b>12</b>
5.1 Valore di anticipo	12
5.2 Tassi di anticipazione	12
<b>6. Ammortamento</b>	<b>12</b>
<b>7. Monitoraggio del credito</b>	<b>13</b>
7.1 Aspetti generali	13
7.2 Nuova valutazione di solvibilità e sostenibilità	13
7.3 Sorveglianza e verifica di oggetti	13

---

<b>8. «Exceptions to policy» (ETP)</b>	<b>14</b>
<b>9. Reporting</b>	<b>15</b>
9.1 Aspetti generali	15
9.2 Reporting ETP	15
<b>10. Documentazione</b>	<b>16</b>
<b>11. Entrata in vigore</b>	<b>17</b>
<b>Glossario</b>	<b>18</b>

---

---

## Introduzione

Le presenti direttive come anche il [glossario](#) in quanto parte integrante sono da considerarsi regole deontologiche dell'Associazione svizzera dei banchieri (ASB) e sanciscono i principi che regolano l'erogazione di crediti garantiti da pegno immobiliare ([operazioni ipotecarie](#)). I membri dell'ASB sono tenuti, riferendosi ai seguenti principi, a definire e fissare per iscritto in modo vincolante, ben strutturato, comprensibile e verificabile la concessione di crediti, il monitoraggio degli stessi e il reporting. A tal fine la banca emana norme vincolanti rispettivamente adegua di conseguenza le norme esistenti tenendo conto della [politica creditizia \(«policy»\)](#) della banca. Tali norme disciplinano, oltre al trattamento organizzativo della concessione del credito, anche i punti cardine rilevanti ai fini del rischio nonché le eventuali eccezioni.

Le direttive stabiliscono standard minimi ed esigono dai membri la stesura di norme dettagliate, senza tuttavia mirare a una uniformazione della politica creditizia dei membri né a compromettere la loro libertà imprenditoriale. Uno scostamento dalle presenti regole deontologiche è ammesso solo in casi eccezionali motivati.

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 riportano nel rapporto di audit il risultato di eventuali attività di verifica.



Le direttive sono da considerarsi regole deontologiche e non si ripercuotono direttamente sul rapporto di diritto civile intrattenuto tra le banche e i loro clienti. Tale rapporto si basa, anche in futuro, sulle disposizioni di legge (segnatamente sul codice delle obbligazioni e sul codice civile) nonché sulle specifiche disposizioni contrattuali stabilite fra banca e cliente (quali le condizioni generali delle banche ecc.).



## 1. Principi per l'allestimento di norme bancarie interne

Le disposizioni delle presenti direttive devono essere implementate nelle [norme bancarie interne](#). Ciò significa che ogni banca deve definire nelle norme interne la procedura delle operazioni creditizie – esame, approvazione, monitoraggio del credito e reporting – tenendo conto della politica creditizia specifica dell'istituto. Tali norme disciplinano la procedura organizzativa e definiscono processi, verifiche, conteggi e valutazioni, se possibile in modo esaustivo oppure mediante esempi.

La banca deve garantire che i collaboratori interessati siano a conoscenza dei principi della concessione di crediti come pure delle norme interne attinenti e che essi le applichino conformemente.

Le direttive non influenzano la politica creditizia stabilita dall'organo competente, la quale è specifica all'istituto e regola, oltre ai principi generali, anche punti cardine importanti delle operazioni legate a crediti garantiti da pegno immobiliare.

La struttura delle direttive rispecchia la procedura di un'operazione creditizia, di cui occorre tenere conto anche nelle norme interne.

## 2. Rischi correlati alla concessione di crediti garantiti da pegno immobiliare

Il rischio di perdita legato ai crediti immobiliari comprende in sostanza

- il [rischio di credito](#),
- il [rischio di insufficienza del pegno](#) e
- il [rischio operativo](#).

Alla luce di quanto precede la banca deve fondare la propria decisione sul credito in base alla [verifica della solvibilità](#) del beneficiario del credito, del [valore di mercato](#) del pegno immobiliare come pure sulla base di processi interni regolamentati. [Sostenibilità](#), anticipo (rispettivamente [tasso di anticipo](#)) e [ammortamento](#) devono armonizzarsi tra loro.

## 3. Solvibilità e sostenibilità

### 3.1 Aspetti generali

Prima di concedere un credito, la banca è tenuta a eseguire un esame del credito che comprende sia l'analisi della solvibilità (merito creditizio e capacità di far fronte ai propri impegni), sia la valutazione delle garanzie. L'esame mira a garantire il finanziamento duraturo e quindi a circoscrivere il rischio di credito. A cadenza da stabilire oppure in caso di conoscenza di accadimenti rilevanti ai fini della solvibilità l'impegno deve essere sottoposto a un nuovo esame. I principi della verifica della solvibilità devono essere stabiliti nelle norme interne.

In caso di ripresa di finanziamenti esistenti, la banca che concede il credito verifica in modo diligente i motivi addotti dal beneficiario del credito, in primo luogo al fine di individuare i crediti problematici. La ripresa rappresenta per la banca una nuova operazione e deve pertanto essere esaminata come tale.

### 3.2 Abitazione a uso proprio

La sostenibilità deve essere garantita a lungo termine e deve pertanto basarsi su componenti di [entrata ed uscita continuative durature](#).

Fungono da base per il calcolo della sostenibilità di [abitazioni a uso proprio](#) le entrate e le uscite durature del beneficiario del credito che la banca deve definire nelle norme interne in modo comprensibile ed esaustivo.

La banca deve garantire un calcolo sistematico della sostenibilità e definirne la procedura nelle norme interne, le quali stabiliscono, inoltre, come deve essere comprovata e documentata la sostenibilità. Essa fissa anche il [tasso d'interesse ipotecario calcolatorio](#) a lungo termine da applicare per il calcolo della sostenibilità. In seguito la banca stabilisce i limiti massimi per il rapporto fra oneri ed entrate.

### 3.3 Oggetti a reddito

Per gli [oggetti a reddito](#) funge da base per la verifica della solvibilità e della sostenibilità in primo luogo il reddito generato dall'oggetto. Le componenti di ricavo e di costo di cui tenere conto nonché il tasso d'interesse ipotecario calcolatorio da applicare devono essere definiti nelle norme interne.

### 3.4 Oggetti commerciali a uso proprio

Per gli oggetti commerciali a uso proprio, la valutazione del beneficiario del credito funge da base per la verifica della solvibilità e della sostenibilità.



## 4. Valutazione del pegno immobiliare

### 4.1 Aspetti generali

La banca valuta le garanzie del pegno immobiliare in modo prudenziale, sistematico e periodico secondo principi uniformi e tenendo conto di tutti i documenti pertinenti. La valutazione deve tenere conto del carattere nonché dell'utilizzo commerciale attuale e futuro dell'immobile. Salvo motivi di altro tenore occorre basarsi sul valore di mercato.

Per quanto concerne il finanziamento degli acquisti di immobili e/o dei trapassi di proprietà, ai fini della valutazione, trova sostanzialmente applicazione il principio del minor valore, secondo cui risulta determinante come valore di anticipo l'importo inferiore tra valore di mercato e prezzo di acquisto. Questo principio trova applicazione per tutte le tipologie di oggetti per una durata di almeno 24 mesi dal trapasso di proprietà. Ne sono invece esclusi gli aumenti di credito per i quali i fondi derivanti dall'aumento sono utilizzati per investimenti nell'oggetto costituito in pegno.

In caso di trapassi di proprietà a prezzi di favore tra persone fisiche o giuridiche reciprocamente legate sotto il profilo economico e/o giuridico, sono possibili deroghe al principio del valore minore. Esempi a tale riguardo sono le vendite di immobili tra famigliari o società appartenenti allo stesso gruppo.

Gli oggetti da costituire in pegno devono in linea di principio essere visitati, fatto salvo in caso di utilizzo di modelli di valutazione. Le eccezioni di questo tipo devono però essere motivate – in funzione del tipo di oggetto – nelle norme interne oppure nel caso specifico. La banca definisce i requisiti posti al perito immobiliare (capacità e indipendenza). Le operazioni fuori raggio devono essere disciplinate in specifiche norme interne.

### 4.2 Abitazione a uso proprio

Se per la valutazione di mercato di abitazioni a uso proprio la banca utilizza modelli di valutazione (approcci edonici o simili), essa si impegna ad avvalersi di modelli di valutazione validati. Essa definisce, inoltre, una procedura di



validazione per i propri modelli. L'organo competente sceglie i modelli di valutazione e ne definisce l'uso in norme interne. In questo ambito è inclusa la gestione di risultati differenti dovuti all'utilizzo di modelli diversi. La banca regola inoltre le rettifiche di valore manuali (verso l'alto e il basso) e documenta in modo idoneo il metodo utilizzato per il rispettivo modello di valutazione e le sue basi statistiche.

### 4.3 Oggetti a reddito

Per la determinazione del [valore di anticipo](#) di oggetti a reddito è determinante il [valore di reddito](#). Per la determinazione del valore di anticipo si tiene debitamente conto dei [rischi legati all'oggetto](#).

La banca definisce il metodo, rispettivamente il sistema, per la determinazione dei [tassi di capitalizzazione](#) per ogni tipo di oggetto e regola il monitoraggio e l'adeguamento di tali tassi alle nuove situazioni economiche.

In caso di oggetti a destinazione mista, il valore di reddito viene calcolato come somma di valori di reddito parziali risultanti dai redditi di ogni tipo di utilizzo e dai rispettivi tassi di capitalizzazione.

La banca regola, separatamente in norme interne, l'utilizzo di modelli di valutazione di oggetti a reddito.

### 4.4 Oggetti commerciali a uso proprio

Per la determinazione del valore di anticipo di oggetti commerciali a uso proprio è determinante il valore di reddito. Quest'ultimo risulta dagli usuali redditi di mercato e dai rispettivi tassi di capitalizzazione. Per la determinazione del valore di anticipo si tiene debitamente conto dei rischi legati all'oggetto. Per la valutazione si considera altresì l'interdipendenza tra immobile e gestore rispettivamente il suo modello commerciale.

## 4.5 Altri oggetti

### 4.5.1 Terreno edificabile

La valutazione di terreni edificabili deve basarsi sull'attuale situazione di mercato. A tal proposito occorre tenere conto del possibile utilizzo futuro del terreno edificabile e delle specifiche condizioni esterne e interne.

### 4.5.2 Promozione immobiliare

In caso di finanziamento di progetti di proprietà abitativa destinati alla vendita ([promozione immobiliare](#)), oltre alla possibile valutazione edonica dei singoli oggetti occorre tenere conto della commerciabilità del progetto nel suo insieme.

### 4.5.3 Oggetti non commerciabili

Gli oggetti non commerciabili devono essere giudicati e valutati singolarmente e in considerazione del loro profilo di rischio. Per questi tipi di oggetto è da evitare il ricorso a modelli di valutazione.



## 5. Anticipo

### 5.1 Valore di anticipo

Il [valore di anticipo](#) corrisponde al massimo al valore di mercato, cfr. punto 4.1. La banca stabilisce i metodi per la determinazione del valore di mercato e del valore di anticipo per le diverse tipologie di oggetto.

### 5.2 Tassi di anticipazione

La banca fissa inoltre i tassi di anticipo validi per i diversi tipi di oggetto, tenendo conto della propria propensione al rischio, e li stabilisce in norme interne. Oltre al tipo di oggetto essa tiene conto dello scopo e dell'utilizzo degli immobili.

Per l'applicazione dei tassi di anticipo occorre tenere debitamente conto di [criteri specifici dell'oggetto](#) e di aspetti relativi al debitore. Inoltre occorre tenere debitamente conto dei diritti di pegno di rango precedente rispettivamente di pari rango e degli interessi debitori che ne risultano.

La banca definisce nelle norme interne le condizioni per l'anticipo di [pegni immobiliari speciali](#) nonché il trattamento di pegni immobiliari di rango precedente rispettivamente di pari rango e di oneri fondiari.

## 6. Ammortamento

La banca stabilisce nelle norme interne i tassi di ammortamento per i diversi tipi di pegni immobiliari tenendo conto del tipo di oggetto o della durata economica prevista di utilizzo.

## 7. Monitoraggio del credito

### 7.1 Aspetti generali

La banca definisce, nell'ambito della gestione dei rischi, le procedure e i principi per il monitoraggio dei crediti garantiti da pegno immobiliare, la periodicità delle verifiche della qualità degli oggetti e dei debitori nonché l'aggiornamento della documentazione.

La banca sorveglia i propri crediti anche a livello dell'intero portafoglio ipotecario. Essa definisce e implementa metodi adeguati per l'allestimento di specifiche analisi di rischio.

Le procedure nonché l'osservanza dei principi vengono verificate regolarmente da persone che non sono coinvolte nell'attività di acquisizione.

La banca definisce procedure adeguate per l'individuazione, il trattamento e il monitoraggio di [crediti in sofferenza \(non-performing loans\)](#) e di [quelli a rischio \(impaired loans\)](#).

### 7.2 Nuova valutazione di solvibilità e sostenibilità

In caso di conoscenza di accadimenti rilevanti ai fini della solvibilità occorre procedere a una nuova valutazione, da cui vanno tratte misure adeguate. La banca stabilisce inoltre la periodicità e le costellazioni che richiedono una nuova valutazione di solvibilità, sostenibilità e anticipo. La determinazione della periodicità della nuova valutazione rispettivamente delle costellazioni che richiedono una nuova valutazione deve avvenire secondo criteri legati all'oggetto e correlati ai rischi.

### 7.3 Sorveglianza e verifica di oggetti

La banca definisce gli intervalli temporali massimi consentiti entro i quali gli immobili costituiti in pegno devono essere sottoposti a una nuova valutazione. Tali intervalli vengono fissati in funzione del tipo di oggetto, dell'entità



dell'anticipo e della situazione del mercato. In caso di peggioramento della situazione del mercato, la banca stima il potenziale di rischio e definisce le misure necessarie. Nell'ambito di analisi di rischio specifiche da eseguire periodicamente, la banca valuta gli effetti sul valore del portafoglio ipotecario. A tale proposito va prestata particolare attenzione agli oggetti stimati mediante modelli di valutazione.

La banca regola la procedura relativa ai crediti di costruzione. In particolare essa vigilia accuratamente sul versamento dei mezzi propri e sull'utilizzo del credito a stato avanzamento lavori.

## 8. «Exceptions to policy» (ETP)

Le «[exceptions to policy](#)» (ETP) sono eccezioni e corrispondono a crediti concessi dalla banca in deroga alle norme bancarie interne. Tali deroghe e la stipulazione di un'operazione ETP sono ammesse in casi motivati, devono però essere documentate come tali. La decisione deve, inoltre, essere comprensibile e verificabile.

Le ETP ai sensi delle presenti direttive sono limitate al finanziamento di abitazioni a uso proprio, oggetti a reddito e terreni edificabili destinati a queste due forme di utilizzo. Non sono da considerarsi ETP ai sensi delle presenti direttive i finanziamenti commerciali a imprese per le quali è in primo piano il finanziamento aziendale, segnatamente in caso di oggetti commerciali a uso proprio.

La banca deve definire nelle proprie norme interne soglie o costellazioni, a partire dalle quali i crediti garantiti da pegno immobiliare per abitazioni a uso proprio, oggetti a reddito e terreni edificabili devono essere considerati – per tali forme di utilizzo – operazioni ETP. Ciò vale in particolare riguardo a sostenibilità, anticipo e ammortamento. Essa regola inoltre le competenze per l'approvazione di operazioni ETP.

Le ETP relative a nuove operazioni devono essere indicate come tali all'inizio del rapporto creditizio, monitorate secondo il rischio corrispondente e sottoposte a una nuova valutazione, periodicamente oppure in caso di conoscenza di accadimenti pertinenti ai fini della solvibilità. Le operazioni ETP devono essere riconoscibili come tali sia per i consulenti, sia per gli organi competenti. Se nel corso del rapporto creditizio i parametri mutano, nell'ambito di nuove valutazioni periodiche o di accadimenti pertinenti ai fini della solvibilità, l'indicazione ETP deve essere introdotta o rimossa.

## 9. Reporting

### 9.1 Aspetti generali

La banca deve assicurare un quadro chiaro dei rischi aggregati del suo portafoglio ipotecario. L'organo competente definisce le componenti quali contenuto, forma e cadenza del reporting e le stabilisce nelle norme interne. Il reporting deve riportare anche risultati pertinenti delle analisi di rischio.

### 9.2 Reporting ETP

L'organo competente della politica creditizia deve essere informato periodicamente sull'andamento delle operazioni ETP. La banca allestisce a tal fine un [reporting ETP](#) appropriato ai vari livelli e comprensibile. Esso comprende oltre agli aspetti quantitativi anche elementi qualitativi per la valutazione del rischio e le motivazioni dei cambiamenti rilevanti.





---

## 10. Documentazione

Il rapporto creditizio deve essere documentato in modo completo, aggiornato, comprensibile e verificabile in un dossier elettronico o fisico. Tale norma riguarda tutti i documenti su cui ci si è basati per la concessione, il monitoraggio e il rinnovo del credito. Il dossier deve quindi contenere sia i documenti pertinenti relativi alla situazione personale del beneficiario del credito, sia i dati relativi al pegno immobiliare (comprensivi di metodo e risultato di valutazione) ed essere accessibile in caso di necessità.

I risultati della verifica della solvibilità del beneficiario del credito nonché della valutazione periodica dei pegni immobiliari devono essere registrati e comprensibili. In caso di sottopartecipazioni e crediti consorziali, la valutazione del credito e il monitoraggio dello stesso sono di competenza della banca partecipante.

La documentazione deve consentire in particolare anche alla società di revisione di dare un giudizio fondato sull'attività commerciale, sulla decisione in merito al credito e sul monitoraggio di quest'ultimo.

---

## 11. Entrata in vigore

Le presenti direttive sono state originariamente emanate il 29 agosto 2011 dal Comitato del Consiglio di amministrazione dell'Associazione svizzera dei banchieri (ASB) e approvate il 27 ottobre 2011 dalla FINMA, con successiva entrata in vigore il 1° gennaio 2012.

Una versione sottoposta a revisione è stata messa in vigore il 1° settembre 2014.

L'attuale rielaborazione ha come obiettivo la precisazione di determinati concetti nel glossario. Le direttive entrano in vigore il 1° gennaio 2020.

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

Basilea, 27 agosto 2019



## Glossario

### **Abitazione a uso proprio**

L'abitazione a uso proprio può essere costituita da proprietà per piani o anche da un immobile in proprietà esclusiva o in comproprietà oppure anche da un diritto di superficie per sé stante e permanente.

### **Ammortamento**

Rimborso regolare del credito garantito da pegno immobiliare mediante rate prestabilite.

### **Crediti a rischio (impaired loans)**

Definizione e valutazione ai sensi della Circolare FINMA 2015/1 e/o 2020/XX «Direttive contabili – banche», rispettivamente ai sensi della versione vigente.

### **Crediti in sofferenza (non-performing loans)**

Definizione e valutazione ai sensi della Circolare FINMA 2015/1 e/o 2020/XX «Direttive contabili – banche», rispettivamente ai sensi della versione vigente.

### **Criteri e rischi specifici dell'oggetto**

Si tratta dei criteri e/o dei rischi legati all'oggetto, indipendenti dal beneficiario del credito, ad es. utilizzo, realizzabilità ed edificabilità del terreno oppure per gli oggetti di reddito la riconversione, il rischio di sfritto o valori minimi (oneri per il risanamento, ritardi nella manutenzione, deprezzamento per vetustà, ecc.).

### **«Exceptions to policy» (ETP)**

Le «exceptions to policy» sono eccezioni specifiche dell'istituto e autorizzate dalla banca rispetto a principi creditizi predefiniti.

### **Norme bancarie interne**

Le norme bancarie interne sono basate sulla politica creditizia della banca. Con riferimento alle operazioni ipotecarie esse disciplinano tra l'altro i seguenti punti cardine:

- le procedure per il calcolo sistematico della sostenibilità e i relativi valori massimali;
- il tasso d'interesse ipotecario calcolatorio per il calcolo della sostenibilità;
- la periodicità delle revisioni del credito secondo criteri pertinenti al rischio o la definizione di accadimenti che impongono la revisione di un credito;
- la definizione dei tipi di oggetto e della loro anticipabilità;
- il concetto di ammortamento e di anticipabilità (limiti di anticipo, rate minime di ammortamento ecc.);
- il sistema e i metodi di valutazione in funzione del tipo di oggetto;
- il metodo atto a stabilire il tasso di capitalizzazione;
- le procedure di approvazione, reporting e monitoraggio delle «exceptions to policy».

### **Oggetto a reddito**

Gli oggetti a reddito sono immobili detenuti a scopo di reddito e locati a terzi (esclusi gli oggetti a uso proprio), indipendentemente dalla forma giuridica del debitore e dall'importo del valore di anticipo. Di regola si tratta di immobili residenziali quali case plurifamiliari come pure uffici e immobili commerciali oppure oggetti a destinazione mista quali immobili residenziali con quota commerciale.

### **Operazione ipotecaria**

Finanziamento di immobili garantiti da un diritto di pegno iscritto nel registro fondiario (ad es. cartella ipotecaria, ipoteca). La garanzia giuridica del pegno deve essere assicurata.

### **Pegni immobiliari speciali**

I pegni immobiliari speciali possono essere ad esempio quote di comproprietà indivise o diritti di superficie.



### **Politica creditizia («policy»)**

La politica creditizia regola i principi della banca per la concessione di crediti in ossequio della strategia di rischio determinata dall'organo competente.

### **Promozione immobiliare**

La promozione immobiliare è il finanziamento di progetti di proprietà abitativa destinati alla vendita (ad es. costruzione di una proprietà per piani o di una casa unifamiliare).

### **Reporting ETP**

Il reporting ETP deve riportare ad esempio dati

- sulla quota di ETP rispetto alle nuove operazioni stipulate;
- su operazioni ETP individuate nell'ambito di revisioni o in caso di accadimenti rilevanti ai fini della solvibilità (operazioni già esistenti);
- su numero e volume di operazioni ETP;
- sull'andamento di operazioni ETP nel corso del tempo.

### **Rischio di credito**

Rischio che il beneficiario del credito non faccia fronte ai propri impegni rispettivamente che non possa farvi fronte.

### **Rischio di insufficienza del pegno**

Il rischio di insufficienza del pegno indica il rischio che il ricavato della realizzazione della garanzia non copra l'ammontare del debito.

### **Rischio operativo**

Il rischio operativo indica il rischio che una lacuna o un malfunzionamento di processi e sistemi interni, un errore umano o eventi esterni possano causare delle perdite.

### **Sostenibilità di oggetti a reddito**

Per gli oggetti a reddito, la sostenibilità risulta dal cash flow generato dall'oggetto (proventi locativi netti dedotte le spese [accessorie] legate all'oggetto nonché i costi di finanziamento e gli ammortamenti).

### **Sostenibilità dell'abitazione a uso proprio (incl. entrate e uscite durature)**

Per l'abitazione a uso proprio, la sostenibilità equivale in linea di principio al rapporto espresso in percentuale fra le uscite durature legate all'immobile e le entrate durature disponibili.

La presa in considerazione delle entrate e delle uscite durature è finalizzata a una stima prudenziale della situazione finanziaria del beneficiario del credito e alla riduzione del rischio di credito.

Le entrate e le uscite sono considerate durature se possono essere ritenute ragionevolmente prevedibili a medio termine. La banca potrebbe definire nelle proprie norme interne ad esempio la valenza delle entrate derivanti da componenti salariali fisse e variabili da lavoro (in)dipendente, redditi patrimoniali, rendite e redditi accessori. Nell'ambito della valutazione della sostenibilità, i secondi redditi sono computabili in linea di principio soltanto laddove sussista un'obbligazione solidale.

Ai fini del calcolo della sostenibilità è necessario considerare tra l'altro i costi ricorrenti legati all'oggetto costituito in pegno come ad esempio interessi, pagamenti di ammortamenti e spese accessorie nonché altri impegni sostanziali non legati all'oggetto costituito in pegno come ad es. alimenti o rate per crediti privati. Tali impegni verso terzi possono essere portati in deduzione dal reddito disponibile oppure computati sulle uscite. I valori di soglia interni devono essere definiti di conseguenza.



### **Tasso di anticipo (Loan to value ratio)**

Tasso percentuale stabilito del valore di anticipo di un pegno, teso a determinare l'ammontare di credito massimo consentito concedibile. La banca specifica nelle proprie norme interne sia tale tasso, sia i valori sottostanti e vigila sulla loro osservanza. Sono ammesse eccezioni, tuttavia anche il processo di autorizzazione e i dati per le verifiche periodiche devono essere stabiliti per iscritto.

### **Tasso di capitalizzazione**

La capitalizzazione del reddito conseguibile a lungo termine avviene sulla base di un tasso di capitalizzazione composto di regola da un tasso d'interesse di base, da supplementi per i costi d'esercizio (quali manutenzione corrente, spese amministrative, tasse, premi di assicurazione e imposte) e per gli investimenti sostitutivi (rispettivamente per le svalutazioni necessarie) comprensivi di supplementi di rischio sufficienti che tengono conto delle peculiarità specifiche dell'oggetto (utilizzo, stato, posizione) e degli aspetti economici e regionali (situazione economica e fiscale nella regione, quota di immobili sfitti nella regione).

### **Tasso d'interesse ipotecario calcolatorio**

Tasso d'interesse applicato per il calcolo della sostenibilità duratura. Il tasso, deve essere fissato in modo prudentiale. È possibile ricorrere per la base di calcolo a valori medi a lungo termine.

### **Valore di anticipo**

Valore di un pegno immobiliare che la banca prende come base per l'anticipo in vista della concessione del credito garantito da pegno immobiliare.

### **Valore di mercato (valore venale)**

Il valore di mercato (o valore venale) corrisponde al prezzo verosimilmente conseguibile entro un anno alle usuali condizioni e nel libero gioco di domanda e offerta.

### **Valore di reddito**

Il valore di reddito di un immobile indica il reddito/valore da locazione capitalizzato, conseguibile in futuro in modo permanente rispettivamente la somma di tutti i redditi/valori da locazione futuri attualizzati al momento della valutazione. Il calcolo del valore di reddito deve avvenire sulla base dei proventi locativi netti (senza le spese accessorie).

### **Verifica della solvibilità (verifica del merito creditizio e della capacità di far fronte ai propri impegni)**

La verifica della solvibilità comprende la verifica del merito creditizio (requisiti personali del beneficiario del credito) e della capacità di far fronte ai propri impegni (presupposti finanziari del beneficiario del credito).

# •SwissBanking

Schweizerische Bankiervereinigung  
Association suisse des banquiers  
Associazione Svizzera dei Banchieri  
Swiss Bankers Association

Aeschenplatz 7  
Casella postale 4182  
CH-4002 Basilea

office@sba.ch  
[www.swissbanking.org](http://www.swissbanking.org)