

Ordinanza sull'emissione di obbligazioni fondiarie (OOF)¹

del 23 gennaio 1931 (Stato 1° gennaio 2025)

Il Consiglio federale svizzero,

in virtù della legge federale del 25 giugno 1930² sull'emissione di obbligazioni fondiarie (detta qui di seguito «legge»),

ordina:

I. Centrali d'emissione di obbligazioni fondiarie

Art. 1

Le centrali d'emissione di obbligazioni fondiarie possono usare nella loro ditta la parola «svizzera».

Art. 2

In caso di rigetto della domanda d'ammissione di un istituto di credito, presentata in virtù degli articoli 3 e 4 capoversi 1 e 2 della legge, spetta al Dipartimento federale delle finanze³ decidere se siano adempiute le condizioni d'ammissione.

Art. 3

Il consiglio d'amministrazione o il comitato direttivo delle centrali d'emissione sarà composto di quindici membri al massimo.

Art. 4

¹ Il consiglio d'amministrazione o il comitato direttivo delle centrali sarà costituito di rappresentanti degli istituti che fanno parte di quest'ultime. Resta riservato l'articolo 37 della legge.

² ...⁴

CS 2 743

¹ Nuovo tit. giusta il n. I dell'O del 20 ott. 1982, in vigore dal 1° gen. 1983 (RU 1982 1879).

² RS 211.423.4. Ora: L sulle obbligazioni fondiarie.

³ Nuova denominazione giusta l'art. 1 del DCF del 23 apr. 1980 concernente l'adattamento delle disposizioni di diritto federale alle nuove denominazioni dei dipartimenti e uffici (non pubblicato). Di tale modificazione è tenuto conto in tutto il presente testo.

⁴ Abrogato dall'all. n.1 dell'O del 23 nov. 2022, con effetto dal 1° gen. 2023 (RU 2022 804).

Art. 5

¹ I membri del consiglio d'amministrazione o del comitato direttivo delle centrali designati dal Consiglio federale a rappresentare i debitori ipotecari stanno in carica quattro anni.

² ...⁵

Art. 6

Il saggio d'interesse delle obbligazioni fondiarie e dei mutui è fissato dal Consiglio d'amministrazione o dal comitato direttivo delle centrali.

II. Forme dell'obbligazione fondiaria**Art. 7⁶**

Il testo e la forma delle obbligazioni fondiarie sono sottoposte all'approvazione del Dipartimento federale delle finanze.

III. Annullamento e ritorno anticipato delle obbligazioni fondiarie⁷**Art. 8⁸****Art. 9**

¹ Le obbligazioni fondiarie rimborsate dopo la scadenza saranno annullate.

² Le obbligazioni fondiarie ritornate prima della scadenza alle centrali, giusta l'articolo 12 capoverso 2 della legge, possono essere rimesse non appena ci sia una nuova copertura. Le obbligazioni non coperte vanno conservate separatamente.

Art. 10

Tra le spese d'emissione da rifondersi alla centrale quando un istituto che ne faccia parte rimborsi anticipatamente i suoi mutui, è compresa anche una congrua quota delle spese d'amministrazione della centrale stessa.

⁵ Abrogato dall'all. n. 1 dell'O del 23 nov. 2022, con effetto dal 1° gen. 2023 (RU **2022** 804).

⁶ Nuovo testo giusta il DCF del 2 lug. 1948, in vigore dal 2 lug. 1948 (RU **1948** 757).

⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 20 ott. 1982, in vigore dal 1° gen. 1983 (RU **1982** 1879).

⁸ Abrogato dal n. I dell'O del 20 ott. 1982, con effetto dal 1° gen. 1983 (RU **1982** 1879).

IV. Registro dei pegni e copertura delle obbligazioni fondiarie

Art. 11⁹

¹ Il registro dei pegni dei membri di una centrale (art. 21 della legge) si compone di:

- a. un inventario indicante almeno, per ciascun elemento della copertura:
 1. il numero del registro dei pegni e quello della pratica;
 2. il valore nominale, la data e la designazione dei titoli di pegno immobiliare;
 3. il nome del debitore;
 4. l'ammontare del credito dato in pegno;
 5. la precedenza e la parità di grado delle ipoteche;
 6. il valore di copertura;
 7. il luogo di situazione del pegno;
 8. la natura del pegno;
 9. la superficie del fondo;
 - 10.¹⁰ ...
 11. il valore di stima;
 12. il limite di prestito;
 13. osservazioni circa eventuali modificazioni del pegno.

L'inventario può essere tenuto in forma di schedario o, conformemente al capoverso 5, in forma di lista EED.

- b. un giornale indicante:
 1. la data dell'iscrizione;
 2. il numero del registro dei pegni o della pratica;
 3. il nome del debitore;
 4. ogni aumento e ogni diminuzione di ciascun credito dato in pegno;
 5. l'ammontare totale di tutti i crediti dati in pegno;
 6. ogni aumento e ogni diminuzione della copertura;
 7. l'ammontare totale della copertura.

² Per la copertura completiva secondo l'articolo 25 della legge è tenuto un inventario particolare che ne indica la natura, il valore nominale, il corso del giorno e il valore di copertura.

³ Occorre badare affinché la copertura sia ognora garantita, anche in caso di diminuzioni imprevedibili.

⁴ I membri di una centrale che registrano elettronicamente gli ammontari dei crediti dati in pegno e i valori di copertura (cpv. 1 lett. a n. 4 e 6), e li possono ognora richia-

⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 16 apr. 1986, in vigore dal 1° lug. 1986 (RU 1986 694).

¹⁰ Abrogato dall'all. n. dell'O del 23 nov. 2022, con effetto dal 1° gen. 2023 (RU 2022 804).

mare come ammontari singoli e totali, possono rinunciare a tenere il giornale di cui al capoverso 1 lettera *b*. In tal caso, le modificazioni dei singoli ammontari non sono riportate sullo schedario.

⁵ Oltre alla registrazione elettronica di cui al capoverso 4, i membri di una centrale possono gestire elettronicamente anche l'inventario di cui al capoverso 1 lettera *a*. In tal caso, i dati secondo il capoverso 1 lettera *a* numeri 1-6 devono essere continuamente aggiornati e ognora richiamabili e i valori di copertura, aumentati o accolti nell'inventario dopo la fine dell'anno precedente, essere contrassegnati come tali. I dati di cui al capoverso 1 lettera *a* numeri 7-13 possono essere tenuti anche in altra forma, purché siano sempre a portata di mano.

⁶ ...¹¹

⁷ Le centrali hanno il diritto di esigere in ogni momento dai loro membri di consultare dati del registro dei pegni dei membri o altri dati necessari all'adempimento di obblighi legali o regolamentari imposti alle centrali o di ottenere le relative informazioni.¹²

Art. 12

Le succursali dei membri di una centrale tengono un proprio registro parziale dei pegni, per la copertura che si trova presso di loro.

Art. 13

Il registro dei pegni delle centrali (art. 16 della legge) va disposto nello stesso modo che quello dei membri. Non vi saranno però iscritti i mutui concessi a questi ultimi, considerandosi invece come parte costitutiva del registro dei pegni la contabilità bancaria delle centrali concernente i mutui.

Art. 14¹³ Gestione della copertura

¹ La copertura delle obbligazioni fondiari e dei mutui (art. 17, 22 e 25 della legge) deve essere separata da tutti gli altri valori, designata come tale, distinta in copertura normale e copertura completiva e conservata in Svizzera in luogo sicuro.

² In presenza di una copertura delle obbligazioni fondiari e dei mutui in forma fisica, la conservazione è ammessa assieme ad altri valori se sono adottati i provvedimenti necessari affinché, su ordine della centrale, dell'ufficio di revisione o dell'autorità di vigilanza, la copertura possa essere separata in ogni momento e immediatamente bloccandone l'accesso.

³ Il capoverso 2 si applica per analogia alla gestione fiduciaria di cartelle ipotecarie registrate.

¹¹ Abrogato dall'all. n. 4 dell'O del 15 ott. 2008 sugli audit dei mercati finanziari, con effetto dal 1° gen. 2009 (RU 2008 5363).

¹² Introdotto dall'all. n. 1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU 2022 804).

¹³ Nuovo testo giusta l'all. n.1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU 2022 804).

⁴ La subcustodia e la gestione fiduciaria sono ammesse solo se il subcustode o il fiduciario rinuncia a qualsiasi diritto legale o contrattuale di garanzia o di ritenzione, compresi i diritti di pegno e i diritti di ritenzione obbligatori, il diritto di rifiutare una prestazione o diritti analoghi in relazione alla copertura delle obbligazioni fondiarie custodita. La rinuncia deve essere dimostrata alla centrale su richiesta.

Art. 14a¹⁴ Copertura completa

¹ Per contanti utilizzabili per completare la copertura conformemente all'articolo 25 della legge s'intendono mezzi legali di pagamento svizzeri, segnatamente depositi a vista in franchi presso la Banca nazionale svizzera (BNS). Sono parimenti computabili i depositi a vista in franchi presso banche svizzere.

² Come copertura completa ai sensi dell'articolo 25 della legge sono ammesse anche le ricognizioni di debito quotate in borsa per le quali la Confederazione ha accordato una garanzia o una fideiussione.

Art. 14b¹⁵ Copertura minima

¹ Il valore nominale della copertura dei mutui dei membri deve ammontare in ogni momento almeno al 110 per cento del valore nominale dei mutui delle centrali. Se nell'aggregato di copertura sono contenuti crediti ipotecari che i membri hanno concesso derogando alle prescrizioni delle loro direttive interne relative alla sostenibilità di cui all'articolo 72d dell'ordinanza del 1° giugno 2012¹⁶ sui fondi propri, il valore applicabile è pari al 115 per cento.

² Il valore della copertura dei mutui computabile tenendo conto dei limiti di prestito deve ammontare in ogni momento almeno al 108 per cento del valore nominale dei mutui delle centrali. L'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) può stabilire un livello minimo di copertura più elevato, in particolare per tenere conto dei maggiori rischi nell'aggregato di copertura.

Art. 15¹⁷

¹ Se un credito ipotecario di grado precedente (art. 34 della legge) è fornito come copertura, il credito di grado posteriore non entra in linea di conto se non con la deduzione del 15% del credito anteriore.

² Se, oltre al credito dato in pegno, gravano altri crediti di ugual grado, la copertura del pegno totale deve parimenti esser ridotta del 15% dell'ammontare creditizio dei terzi.

¹⁴ Introdotto dall'all. n.1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU 2022 804).

¹⁵ Introdotto dall'all. n. 1 dell'O del 29 nov. 2023 sui fondi propri, in vigore dal 1° gen. 2025 (RU 2024 13).

¹⁶ RS 952.03

¹⁷ Nuovo testo giusta il n. I del DCF del 31 gen. 1968, in vigore dal 15 feb. 1968 (RU 1968 214).

Art. 16¹⁸**Art. 17**

Per i crediti su pegni manuali a' sensi dell'articolo 19 della legge si intendono dei mutui di somme fisse a scadenze fisse o disdicibili entro tre mesi almeno e garantiti da pegno manuale.

V. Bilancio, conto economico, rapporto di gestione e pubblicazione¹⁹**Art. 18²⁰** Bilanci intermedi²¹

¹ Le due centrali sono tenute ad allestire un bilancio intermedio alla fine di ognuno dei primi tre trimestri d'esercizio e a tenerlo a disposizione degli interessati. Detto bilancio comprende almeno le seguenti rubriche:

1. Attivi
 - 1.1 Copertura delle obbligazioni fondiarie:
 - 1.1.1 Mutui ai membri
 - 1.1.2 Mutui agli istituti che non fanno parte della centrale
 - 1.1.3 Rescrizioni della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni
 - 1.1.4 Contanti
 - 1.1.5 Cartelle di rendita fondiaria
 - 1.2 Attivi disponibili:
 - 1.2.1 Investimenti ipotecari (altre cartelle di rendita fondiaria, cartelle ipotecarie e ipoteche)
 - 1.2.2²² Valori mobiliari che possono essere oggetto di repo nei confronti della BNS
 - 1.2.3²³ Obbligazioni fondiarie emesse dalla centrale
 - 1.2.4²⁴ Obbligazioni svizzere

¹⁸ Abrogato dal n. I dell'O del 16 apr. 1986, con effetto dal 1° lug. 1986 (RU **1986** 694).

¹⁹ Nuovo testo giusta l'all. n. 1 dell'O del 29 nov. 2023 sui fondi propri, in vigore dal 1° gen. 2025 (RU **2024** 13).

²⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 26 set. 1988, in vigore dal 1° gen. 1989 (RU **1988** 1708).

²¹ Introdotto dall'all. n. 1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU **2022** 804).

²² Nuovo testo giusta l'all. n.1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU **2022** 804).

²³ Nuovo testo giusta l'all. n.1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU **2022** 804).

²⁴ Nuovo testo giusta l'all. n.1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU **2022** 804).

- 1.2.5²⁵ Crediti a vista presso banche
- 1.2.6²⁶ Crediti a termine presso banche
- 1.2.7²⁷ Cassa, conti correnti
- 1.2.8²⁸ Immobili appartenenti alla centrale
- 1.2.9²⁹ Costi d'emissione da ammortizzare
- 1.2.10³⁰ Altri attivi
- 1.2.11³¹...
- 1.3 Capitale sociale non versato
- 1.4 Perdita riportata
- 1.5 *Totale del bilancio*
- 2. Passivi
- 2.1 Fondi di terzi:
 - 2.1.1 Emissioni di obbligazioni fondiarie
 - 2.1.2 Debiti a vista presso banche
 - 2.1.3 Debiti a termine presso banche
 - 2.1.4 Altri passivi
- 2.2 Mezzi propri:
 - 2.2.1 Capitale sociale
 - 2.2.2 Riserve ordinarie
 - 2.2.3 Altre riserve
 - 2.2.4 Utile riportato
- 2.3 *Totale del bilancio*

² Fanno parte del capitale proprio, nel senso dell'articolo 10 della legge, oltre al capitale sociale versato, alle riserve portate in bilancio e al saldo attivo riportato dall'esercizio precedente, il 75 per cento del capitale sociale non versato per il quale la centrale è in possesso di un impegno scritto dei membri.

- ²⁵ Nuovo testo giusta l'all. n.1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU **2022** 804).
- ²⁶ Nuovo testo giusta l'all. n.1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU **2022** 804).
- ²⁷ Nuovo testo giusta l'all. n.1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU **2022** 804).
- ²⁸ Nuovo testo giusta l'all. n.1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU **2022** 804).
- ²⁹ Nuovo testo giusta l'all. n.1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU **2022** 804).
- ³⁰ Nuovo testo giusta l'all. n.1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU **2022** 804).
- ³¹ Abrogato dall'all. n. 1 dell'O del 23 nov. 2022, con effetto dal 1° gen. 2023 (RU **2022** 804).

2bis e 2ter ...³²

³ In ogni bilancio intermedio dovrà inoltre figurare la somma degli interessi annui versati sulle obbligazioni fondiarie e il prodotto degli interessi annui della loro copertura, come pure la proporzione tra i mezzi propri e la totalità dei fondi di terzi.

Art. 19³³

Il bilancio annuale delle due centrali conterrà le medesime rubriche dei bilanci intermedi, più l'indicazione dell'utile o della perdita dell'esercizio.

Art. 20³⁴ Conto economico³⁵

Il conto economico delle due centrali conterrà almeno le seguenti rubriche:³⁶

1. Entrate
 - 1.1 Interessi attivi su
 - 1.1.1 Copertura di obbligazioni fondiarie
 - 1.1.1.1 Mutui ai membri della centrale
 - 1.1.1.2 Mutui a istituti che non fanno parte della centrale
 - 1.1.1.3 Rescrizioni della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni
 - 1.1.1.4 Cartelle di rendita fondiaria
 - 1.1.2³⁷ Attivi disponibili
 - 1.1.2.1 Investimenti ipotecari (altre cartelle di rendita fondiaria, cartelle ipotecarie e ipoteche)
 - 1.1.2.2 Valori mobiliari che possono essere oggetto di repo nei confronti della BNS
 - 1.1.2.3 Obbligazioni fondiarie emesse dalla centrale
 - 1.1.2.4 Obbligazioni svizzere
 - 1.1.2.5 Crediti bancari
 - 1.1.2.6 Altri attivi
 - 1.2 Provvigioni
 - 1.3 Diversi

³² Introdotti dal n. I dell'O del 18 feb. 2009, in vigore dal 1° mar. 2009 al 31 dic. 2014 (RU 2009 823).

³³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 26 set. 1988, in vigore dal 1° gen. 1989 (RU 1988 1708).

³⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 26 set. 1988, in vigore dal 1° gen. 1989 (RU 1988 1708).

³⁵ Introdotta dall'all. n. 1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU 2022 804).

³⁶ Nuovo testo giusta l'all. n. 1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU 2022 804).

³⁷ Nuovo testo giusta l'all. n. 1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU 2022 804).

- 1.4 Perdita dell'esercizio
- 1.5 *Totale*
- 2. Uscite
 - 2.1 Interessi passivi su
 - 2.1.1 Emissioni di obbligazioni fondiarie
 - 2.1.2 Debiti presso banche
 - 2.1.3 Altri debiti
 - 2.2 Provvigioni ed emolumenti
 - 2.3 Spese amministrative
 - 2.3.1 Organi della banca e personale
 - 2.3.2 Spese generali e d'ufficio
 - 2.4 Costi d'emissione
 - 2.5 Perdite e ammortamenti
 - 2.6 Riserve
 - 2.7 Altre spese
 - 2.8 Utile dell'esercizio
 - 2.9 *Totale*

Art. 21³⁸

¹ Le centrali delle obbligazioni fondiarie allestiscono per ogni esercizio un rapporto di gestione. Quest'ultimo consta dei conti annuali e del rapporto annuale.

² I conti annuali sono composti dal conto economico, dal bilancio e dall'allegato. Quest'ultimo deve indicare in particolare se la scadenza dei mutui coincide con quella delle obbligazioni fondiarie.

³ Il rapporto annuale espone l'andamento degli affari, nonché la situazione economica e finanziaria della società.

⁴ L'attestato della società di audit deve essere riprodotto nel rapporto di gestione.

Art. 21^{a39} Pubblicazione

Le centrali devono pubblicare almeno semestralmente ed entro due mesi dal giorno di riferimento del bilancio intermedio le seguenti informazioni:

- a. il valore delle obbligazioni fondiarie e della copertura;

³⁸ Nuovo testo giusta l'all. n. 4 all'O del 15 ott. 2008 sugli audit dei mercati finanziari, in vigore dal 1° gen. 2009 (RU **2008** 5363).

³⁹ Introdotto dall'all. n. 1 dell'O del 29 nov. 2023 sui fondi propri, in vigore dal 1° gen. 2025 (RU **2024** 13).

- b. la ripartizione dell'aggregato di copertura per sede e tipologia dell'immobile e in base all'entità dei singoli crediti di copertura;
- c. il prodotto degli interessi delle obbligazioni fondiarie e della copertura;
- d. il rischio di cambio;
- e. la struttura delle scadenze delle obbligazioni fondiarie e della copertura;
- f. la quota dei crediti di copertura scaduti da più di 90 giorni.

Va.⁴⁰ Informazioni fornite dalla persona incaricata in caso di provvedimenti dell'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari

Art. 21a^{bis} 41

¹ Se la FINMA ordina nei confronti di un membro provvedimenti secondo gli articoli 40 e 40a della legge, la persona incaricata dalla FINMA può fornire alle centrali tutte le informazioni necessarie all'adempimento dei loro compiti.⁴²

² La persona incaricata informa periodicamente le centrali sull'applicazione dei provvedimenti, qualora ne sia interessata.

Vb.⁴³ Disposizione transitoria della modifica del 29 novembre 2023

Art. 21b

La pubblicazione secondo l'articolo 21a avviene per la prima volta alla data di riferimento del 31 dicembre 2025. Nel singolo caso la FINMA può ammettere una data di riferimento successiva nel 2026.

⁴⁰ Introdotta dall'all. n. 1 dell'O del 23 nov. 2022, in vigore dal 1° gen. 2023 (RU 2022 804).

⁴¹ Originario art. 21a.

⁴² Nuovo testo giusta l'all. n. 1 dell'O del 29 nov. 2023 sui fondi propri, in vigore dal 1° gen. 2025 (RU 2024 13).

⁴³ Introdotto dall'all. n. 1 dell'O del 29 nov. 2023 sui fondi propri, in vigore dal 1° gen. 2025 (RU 2024 13).

VI. Entrata in vigore⁴⁴**Art. 22 a 24⁴⁵****Art. 25**

La presente ordinanza entra in vigore il 1° febbraio 1931, contemporaneamente alla legge federale del 25 giugno 1930⁴⁶ sull'emissione di obbligazioni fondiarie.

⁴⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 20 ott. 1982, in vigore dal 1° gen. 1983 (RU **1982** 1879).

⁴⁵ Abrogati dal n. I dell'O del 20 ott. 1982, con effetto dal 1° gen. 1983 (RU **1982** 1879).

⁴⁶ Ora: L sulle obbligazioni fondiarie.

Moduli N. 1 a 3⁴⁷

⁴⁷ Abrogati dal n. I dell'O del 16 apr. 1986, con effetto dal 1° lug. 1986 (RU **1986** 694).