

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

## Sommario

Introduzione	4
1. Principi per l'allestimento di norme bancarie interne	4
2. Rischi correlati alla concessione di crediti garantiti da pegno immobiliare	5
3. Solvibilità e sostenibilità	5
3.1 Aspetti generali	5
3.2 Abitazione a uso proprio	5
3.3 Oggetti a reddito	6
3.4 Immobili commerciali a uso proprio	6
3.5 Abitazioni di pubblica utilità	6
4. Valutazione del pegno immobiliare	6
4.1 Aspetti generali	6
4.2 Utilizzo di modelli di valutazione	7
4.3 Valore di anticipo	7
4.4 Abitazione a uso proprio	8
4.5 Oggetti a reddito	8
4.6 Immobili commerciali a uso proprio	8
4.7 Altri oggetti	8
4.8 Tassi di anticipo	9
5. Ammortamento	9
6. Monitoraggio del credito	9
6.1 Aspetti generali	9
6.2 Nuova valutazione di solvibilità e sostenibilità	9
6.3 Sorveglianza e verifica degli oggetti	10
7. «Exceptions to policy» (ETP)	10
8. Reporting	11
8.1 Aspetti generali	11

# • Swiss Banking

8.2	Reporting ETP	11
9.	Documentazione	11
10.	Entrata in vigore	11
	Glossario	13

## Introduzione

Le presenti direttive come anche il glossario (►) in quanto parte integrante delle stesse devono essere considerate 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 e/o 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 da queste regole deontologiche è ammesso solo in casi eccezionali motivati.

Le presenti direttive sono riconosciute come standard minimo in materia di vigilanza dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) in conformità all'art. 7 capoverso 3 della Legge sulla vigilanza dei mercati finanziari (LFINMA) del 22 giugno 2017. Le società di revisione controllano l'osservanza di questa autodisciplina 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.

# • Swiss Banking

## 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 (e/o 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.

Le indicazioni e le basi di calcolo sulla sostenibilità devono essere allestite in modo uniforme conformemente alle disposizioni bancarie interne. 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 Immobili commerciali a uso proprio

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

## 3.5 Abitazioni di pubblica utilità

Gli immobili d'abitazione di proprietà di committenti di abitazioni d'utilità pubblica (►) e gli immobili d'abitazione con un modello delle pigioni commisurate ai costi sotto il controllo statale sono esclusi dal principio di massimizzazione dei rendimenti sul mercato immobiliare. Per quanto concerne la solvibilità è necessario effettuare un'analisi integrale, tenendo adeguatamente in considerazione le peculiarità dei committenti di abitazioni d'utilità pubblica e/o dei modelli di locazione controllati dallo Stato.

La banca è chiamata a garantire che il calcolo della sostenibilità e la verifica della solvibilità vengano attuate in modo sistematico, e a tale scopo definisce la relativa procedura in apposite norme interne.

La banca verifica se la sostenibilità è data nonostante la rinuncia alla ricerca del profitto e se il livello di indebitamento è adeguato. Eventuali sovvenzioni e limitazioni di diritto pubblico della proprietà postergate rispetto alla banca devono essere opportunamente documentate.

## 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 e non può dipendere in misura significativa dalla controparte. In particolare, nella valutazione non possono essere presi in considerazione futuri aumenti di valore. Per la determinazione del valore di anticipo si tiene debitamente conto dei rischi legati all'oggetto (►). Salvo motivi di altro tenore occorre basarsi sul valore di mercato (►).

Per ogni garanzia del pegno immobiliare devono essere registrati in maniera uniforme secondo le direttive bancarie interne i dati sul prezzo di acquisto (se disponibile) e sul conseguente valore di anticipo, nonché la relativa base di calcolo (►4.3).

La valutazione deve aver luogo indipendentemente dalle funzioni interne alla banca per il fronte, l'elaborazione e l'approvazione dei crediti. In alternativa, l'indipendenza della valutazione può essere garantita attraverso la verifica a campione dei valori rilevati dalla distribuzione da parte dell'elaborazione dei crediti o dell'approvazione dei crediti, oppure tramite verifica a campione dei valori rilevati dall'elaborazione dei crediti o dall'approvazione dei crediti da parte della rispettiva altra unità funzionale o di un'unità funzionale gerarchicamente superiore e indipendente dalla distribuzione.

# • Swiss Banking

In linea di principio, gli oggetti da costituire in pegno devono essere visitati. È possibile rinunciare a tale visita se la stima dell'oggetto è effettuata mediante un modello di valutazione e i dati rilevanti per la valutazione basata su modelli, in particolare sullo stato dell'oggetto, sono aggiornati e documentati in modo comprensibile (ad es. mediante fotografie). In casi motivati è parimenti possibile soprassedere a un sopralluogo laddove la valutazione venga effettuata da un perito immobiliare accreditato e sia presente una documentazione aggiornata, completa e trasparente.

La banca definisce i requisiti posti al perito immobiliare (capacità e indipendenza).

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

Le operazioni fuori raggio devono essere disciplinate in maniera adeguata in norme interne alla banca.

## 4.2 Utilizzo di modelli di valutazione

La valutazione basata su modelli è consentita soltanto per gli oggetti per i quali è disponibile una base di dati sufficiente e una qualità valutativa sufficiente.

La banca deve definire quali oggetti possono essere stimati mediante uno o più modelli di valutazione. L'organo indipendente di competenza sceglie il modello o i modelli di valutazione e ne definisce l'uso in norme interne alla banca. In questo ambito è inclusa la gestione di risultati differenti dovuti all'utilizzo di modelli diversi. Inoltre la banca regola le rettifiche di valore manuali (verso l'alto e verso il basso) e documenta in modo idoneo il metodo utilizzato per il rispettivo modello di valutazione e le relative basi statistiche.

I modelli di valutazione utilizzati devono essere validati con cadenza annuale e i relativi risultati vanno opportunamente documentati. Nell'ottica di un'attuazione proporzionale, la convalida può essere delegata all'ufficio di revisione e/o al perito esterno dell'offerente di modelli di valutazione. Tuttavia, una tale delega non esonera una banca dall'occuparsi adeguatamente delle valutazioni dei modelli, plausibilizzandoli in modo appropriato e comprensibile anche nei confronti di terzi.

## 4.3 Valore di anticipo

Il valore di anticipo (►) viene definito nell'ambito dell'erogazione creditizia e corrisponde al massimo al valore di mercato (►), cfr. punto 4.3.1. La banca stabilisce per ogni tipologia di oggetto i metodi per la determinazione del valore di mercato e del valore di anticipo.

### 4.3.1 Principio del minor valore

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.

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.

## 4.4 Abitazione a uso proprio

Per la determinazione del valore di anticipo (►) delle abitazioni di proprietà ad uso proprio fa stato il valore di mercato stabilito con un metodo di valutazione adeguato secondo le disposizioni delle presenti direttive (►).

## 4.5 Oggetti a reddito

Per la definizione del valore di anticipo (►) degli oggetti a reddito fa stato il valore di reddito (►).

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.

## 4.6 Immobili commerciali a uso proprio

Al fine di stabilire il valore di anticipo degli immobili 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 valutazione si considera altresì l'interdipendenza tra immobile e gestore e/o il suo modello commerciale.

## 4.7 Altri oggetti

### 4.7.1 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.

### 4.7.2 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.

### 4.7.3 Abitazioni di pubblica utilità

Al fine di stabilire il valore di anticipo degli immobili di utilità pubblica è determinante il valore di reddito, mentre il principio del minor valore non trova applicazione. La determinazione dei canoni di locazione sostenibili da applicare deve essere stabilita e motivata all'interno di apposite norme interne alla banca.

## 4.8 Tassi di anticipo

La banca fissa 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 o 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 e di pari rango e di oneri fondiari.

## 5. 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.

## 6. Monitoraggio del credito

### 6.1 Aspetti generali

La banca definisce, nell'ambito della propria gestione dei rischi, le procedure e i principi per il monitoraggio dei crediti garantiti da pegno immobiliare e l'aggiornamento della documentazione. La qualità degli oggetti e dei debitori deve essere verificata con cadenza periodica da definire e/o deve essere monitorata in via continuativa mediante metodi basati sugli accadimenti.

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 e di quelli a rischio.

### 6.2 Nuova valutazione di solvibilità e sostenibilità

La banca stabilisce con quale periodicità la solvibilità e la sostenibilità devono essere nuovamente valutate nell'ambito delle revisioni; allo stesso modo, essa definisce in quali scenari tale operazione deve essere effettuata nel caso di un monitoraggio continuativo basato sugli accadimenti. La determinazione della periodicità della nuova valutazione e/o degli scenari che richiedono una nuova valutazione deve avvenire secondo criteri correlati ai rischi.

# • Swiss Banking

In caso di nuove valutazioni periodiche, l'impegno deve essere ulteriormente verificato. In particolare occorre plausibilizzare la solvibilità e la sostenibilità, provvedendo in caso di necessità a una verifica approfondita delle stesse. Questo principio trova applicazione anche laddove nell'ambito del monitoraggio basato sugli accadimenti vadano a incidere parametri rilevanti per la solvibilità e la sostenibilità. I prolungamenti di prodotto con importo di credito invariato o inferiore sono esclusi dall'obbligo di nuova valutazione della sostenibilità. Per gli accadimenti e gli aumenti di credito rilevanti ai fini della solvibilità è necessaria una decisione creditizia formale per i fattori di solvibilità, sostenibilità e valore di anticipo.

## 6.3 Sorveglianza e verifica degli 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. In presenza di accadimenti straordinari che diminuiscono durevolmente il valore dell'oggetto, una riduzione del valore di anticipo è obbligatoria. 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 vigila accuratamente sul versamento dei mezzi propri e sull'utilizzo del credito a stato avanzamento lavori.

## 7. «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 immobili commerciali a uso proprio.

Nelle proprie norme interne la banca deve definire soglie o costellazioni a partire dalle quali i crediti garantiti da pegno immobiliare per tutte le tipologie di oggetti e per i terreni edificabili devono essere considerati, per tali forme di utilizzo, come operazioni ETP. Ciò vale in particolare per quanto concerne sostenibilità, anticipo e ammortamento. La banca 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.

## 8. Reporting

### 8.1 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.

### 8.2 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, nel quale analizza l'andamento dei crediti ETP sull'arco di vari trimestri e considera i risultati in questione nel contesto della propria politica di erogazione creditizia. Il reporting ETP comprende oltre agli aspetti quantitativi anche elementi qualitativi per la valutazione del rischio e le motivazioni dei cambiamenti rilevanti.

## 9. Documentazione

Il rapporto creditizio deve essere documentato in modo completo, aggiornato, comprensibile e verificabile in un apposito dossier (ove possibile in formato elettronico). 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.

## 10. 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.

Le successive versioni sottoposte a revisione sono entrate in vigore con effetto dal 1° settembre 2014 e dal 1° gennaio 2020.

# • Swiss Banking

Con la rielaborazione ora perfezionata vengono attuate disposizioni specifiche tratte dal documento «Basel III: Finalising post-crisis reforms» e introdotte norme qualitative per i committenti di abitazioni d'utilità pubblica. Le direttive entrano in vigore il 1° gennaio 2025.

Basilea, 13 dicembre 2023

## 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.

Nota: il concetto di «abitazione a uso proprio» utilizzato nelle Direttive sui pegni immobiliari ha un'accezione più ampia rispetto a quello di «immobili d'abitazione a uso proprio» definito nell'Ordinanza sui fondi propri («gli immobili d'abitazione a uso proprio sono immobili abitati dal mutuatario stesso nonché al massimo un'altra unità abitativa prevalentemente data in locazione»). Il motivo di questa discrepanza risiede nelle diverse finalità dei due testi: mentre le Direttive sui pegni immobiliari formulano indicazioni di tipo qualitativo circa lo svolgimento delle operazioni creditizie all'interno delle banche, l'Ordinanza sui fondi propri disciplina i requisiti posti alle banche stesse (tra l'altro anche in relazione ai crediti ipotecari).

### **Ammortamento**

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

### **Committenti di abitazioni d'utilità pubblica**

I committenti di abitazioni d'utilità pubblica (ad es. cooperative di costruzione di abitazioni, fondazioni, associazioni di pubblica utilità, società anonime e privati) orientano la propria attività operativa (a prescindere dalla relativa forma giuridica) alla Carta statutaria dei committenti di abitazioni d'utilità pubblica in Svizzera, oppure a principi analoghi. Possono essere inoltre soggetti a disposizioni e/o legislazioni comunali, cantonali o nazionali per l'incentivazione dell'edilizia residenziale di pubblica utilità. Gli spazi abitativi costruiti, ricevuti o acquistati dai committenti di immobili di pubblica utilità restano esclusi dalle dinamiche speculative (ad es. pigione commisurata ai costi, in parte soggetta al controllo statale; rinuncia alla ricerca del profitto).

### **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;

# • Swiss Banking

- 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, nonché il monitoraggio e l'adeguamento di tale tasso alle nuove situazioni economiche;
- 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 abitative e superfici commerciali destinate 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 e/o 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 prudentiale 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.

# • Swiss Banking

## **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 (e/o 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 prudenziale. 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.

## **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).

## **Valore di reddito**

Il valore di reddito di un immobile indica il reddito/valore da locazione capitalizzato, conseguibile in futuro in modo permanente e/o 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).

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

Il valore di mercato (o valore venale) corrisponde al prezzo verosimilmente conseguibile entro un anno alle usuali condizioni e nelle dinamiche di libera domanda e offerta.