

Agosto 2019

# **Direttive concernenti i requisiti minimi per i finanziamenti ipotecari**

---

## Sommario

<b>Introduzione</b>	<b>4</b>
<b>1. Ambito di applicazione</b>	<b>6</b>
<b>2. Requisiti minimi</b>	<b>6</b>
<b>3. Abitazione a uso proprio</b>	<b>7</b>
3.1 Mezzi propri	7
3.2 Ammortamento	8
<b>4. Oggetti a reddito</b>	<b>8</b>
4.1 Mezzi propri	8
4.2 Ammortamento	9
<b>5. Entrata in vigore e abrogazione</b>	<b>10</b>

---

## 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.

Queste direttive sono strettamente correlate alle «Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare» dell'ASB. La concessione di crediti, il monitoraggio degli stessi e il reporting continuano a essere effettuati 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. In deroga a questo principio, per le disposizioni entrate in vigore con effetto dal 1° gennaio 2020 in materia di oggetti a reddito (punto 4) trova applicazione una procedura di revoca separata.

---

Le direttive sono da considerarsi regole deontologiche e non si ripercuotono direttamente sul rapporto contrattuale sottostante intrattenuto tra le banche e i loro clienti. 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

Le 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.

---

## 3. Abitazione a uso proprio

### 3.1 Mezzi propri

Nel caso di finanziamenti ipotecari di un'abitazione a uso proprio 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 (risp. costi d'investimento più elevati) e il valore di anticipo più basso deve essere finanziata integralmente con mezzi propri non provenienti dal 2° pilastro.

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

I prestiti non ceduti o non postergati non costituiscono parte integrante dei mezzi propri del cliente ai sensi delle presenti direttive. Per contro, anticipi ereditari, donazioni e prestiti ceduti o postergati possono essere computati quali mezzi propri. Anche la costituzione in pegno di averi in conto, titoli, averi del pilastro 3a e del valore di riscatto di polizze assicurative costituiscono possibili componenti dei mezzi propri del cliente.

---

### 3.2 Ammortamento

Nel caso di un'abitazione a uso proprio, il debito ipotecario deve essere ammortizzato entro un termine massimo di 15 anni ai  $\frac{2}{3}$  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 per la fine di un trimestre.

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». Tali ammortamenti devono iniziare al più tardi entro la fine dell'anno successivo a quello in cui è avvenuta l'erogazione.

## 4. Oggetti a reddito

### 4.1 Mezzi propri

Nel caso di finanziamenti ipotecari di oggetti a reddito, la quota minima di fondi propri rispetto al valore di anticipo ammonta al 25%.

Inoltre, un'eventuale differenza tra il prezzo di acquisto più elevato (risp. costi d'investimento più elevati) e il valore di anticipo più basso deve essere finanziata integralmente con mezzi propri.

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

I prestiti non ceduti o non postergati non costituiscono parte integrante dei

mezzi propri del cliente ai sensi delle presenti direttive. Per contro anticipi ereditari, donazioni e prestiti ceduti o postergati possono essere computati quali mezzi propri. Anche la costituzione in pegno di averi in conto, titoli, averi del pilastro 3a (in caso di uso proprio parziale) e del valore di riscatto di polizze assicurative costituiscono possibili componenti dei mezzi propri del cliente.

### 4.2 Ammortamento

Nel caso di oggetti a reddito, il debito ipotecario deve essere ammortizzato entro un termine massimo di 10 anni ai  $\frac{2}{3}$  del valore di anticipo dell'immobile. L'ammortamento deve essere effettuato in modo lineare, con inizio al più tardi dopo 12 mesi dall'erogazione del finanziamento per la fine di un trimestre.

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

---

## 5. Entrata in vigore e abrogazione

Le presenti direttive sono state originariamente emanate il 14 maggio 2012 dal Comitato del Consiglio di amministrazione dell'Associazione svizzera dei banchieri (ASB), approvate il 30 maggio 2012 dalla FINMA, e sono entrate in vigore il 1° luglio 2012.

Una versione delle direttive sottoposta a revisione è entrata in vigore il 1° settembre 2014. La revisione verteva in particolare sulle misure d'inasprimento nell'ambito degli ammortamenti nonché su precisazioni relative al concetto di mezzi propri.

La revisione attuale è incentrata in particolare su un aumento dell'impiego di capitale proprio da parte del mutuatario e su una riduzione più rapida dell'anticipo nell'ambito del finanziamento di oggetti a reddito, e trova applicazione esclusivamente per i nuovi affari e per gli aumenti.

---

Le direttive sottoposte a revisione entrano in vigore il 1° gennaio 2020. Per un eventuale adeguamento dei sistemi tecnici trova applicazione un termine di transizione di sei mesi (fino al 30 giugno 2020). L'abrogazione del punto 4 e il ripristino dei corrispondenti valori al livello iniziale avvengono automaticamente con l'entrata in vigore e l'applicazione per la Svizzera (una volta decorso il periodo di transizione) dello standard del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria («Basel Committee on Banking Supervision») nell'ambito degli oggetti a reddito («Basel III: Finalising post-crisis reforms»).

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

Basilea, 27 agosto 2019

# •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)