

# Messaggio

numero

**8262**

data

29 marzo 2023

competenza

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E DELL'ECONOMIA

## **Rapporto sulla mozione del 19 settembre 2022 presentata da Ivo Durisch per il Gruppo socialista “Prestito vitalizio ipotecario a beneficio di persone con età superiore ai 60 anni”**

Signora Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente messaggio prendiamo posizione sulla mozione presentata dal deputato Ivo Durisch per il gruppo socialista, che riprende la richiesta di una precedente interrogazione del 5 marzo 2021 con lo stesso titolo alla quale il Governo ha risposto in data 12 maggio 2021.

La mozione ripropone la formula del prestito vitalizio quale strumento di finanziamento a lungo termine grazie al quale chi possiede una casa può metterla in pegno per ottenere un prestito bancario o una rendita vitalizia, con il diritto di abitazione senza avere un reddito per qualificarsi e senza essere costretti ad effettuare dei pagamenti del prestito mentre si occupa la casa come residenza principale. Secondo la mozione questa formula di prestito ha due vantaggi rispetto alla vendita della casa, da una parte permetterebbe alla persona anziana di completare le sue rendite senza lasciare l'abitazione, dall'altra permetterebbe agli eredi di riscattare l'abitazione di famiglia allo scadere del prestito.

La mozione è stata sottoposta alla Direzione di BancaStato, che precisa come l'erogazione di crediti risponde alle direttive dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB). Tali direttive stabiliscono standard minimi a livello nazionale e sono riconosciute dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA); fungono pertanto da requisiti minimi in materia di vigilanza.

Nella fattispecie vigono le “Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare” e le “Direttive concernenti i requisiti minimi per i finanziamenti ipotecari”. La Banca è dunque chiamata per l'erogazione di crediti alla verifica della solvibilità del beneficiario (merito creditizio e capacità di far fronte ai propri impegni) oltre che alla valutazione delle garanzie. L'esame mira a garantire il finanziamento duraturo e dunque di circoscrivere il rischio di credito.

In tale contesto, sussistono delle Exception to policy (ETP), che riguardano situazioni che si discostano in parte dalla norma ma che nell'ambito di una valutazione approfondita di un determinato caso rappresentano un rischio accettabile da parte della Banca. Negli ultimi anni la FINMA ha chiaramente esortato gli istituti finanziari ad applicare l'ETP in maniera restrittiva. Secondo la Banca la casistica evocata dalla mozione presuppone un rischio di tenuta oneri talmente elevato che non può in alcun modo rientrare nella casistica degli

ETP nell'ambito dei requisiti richiesti dall'ASB e dalla FINMA relativamente a crediti garantiti da pegno immobiliare.

Inoltre BancaStato precisa che, rispetto allo scenario presentato dai mozionanti, la prassi e le regole adottate dal settore bancario imporrebbero che l'onere teorico fosse calcolato sull'intera "linea di credito" potenziale ciò che porterebbe l'onere teorico annuale ben al di sopra del "criterio di incidenza massima" e che dovrebbe ad ogni modo essere rivalutato nel quadro di un'analisi bancaria che tenga conto anche di altre eventuali situazioni debitorie.

Effettuare un'analisi parziale non valutando il decorso complessivo del credito non sembra nemmeno essere nell'interesse del cliente, il quale trascorsi i primi anni rischierebbe di trovarsi confrontato con un indebitamento eccessivo e oneri difficilmente sopportabili.

BancaStato rileva pure che in base alle "Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare", i concetti di "solvibilità" e di "pegno immobiliare" sono distinti. In altri termini, la capacità effettiva di rimborso del credito non deve basarsi sul pegno immobiliare ma sulla capacità creditizia tesa a consentire l'effettivo rimborso del credito. Tale aspetto è cruciale per mitigare i rischi di credito degli istituti in quanto i crediti non vengono concessi secondo il principio della possibilità di escussione della garanzia, sia essa svolta nei confronti del mercato o nei confronti degli eredi, nel caso essi non fungano da debitori solidali. Tale aspetto deve costituire solamente un'ultima ratio e presuppone per gli istituti un'ingentissima mole di lavoro gestionale che non corrisponde all'attività prettamente bancaria.

Sulla base di questo riscontro ricevuto da BancaStato, fintantoché le normative a cui l'Istituto deve attenersi rimarranno quelle in vigore, la risposta alle singole domande poste dalla mozione è quindi necessariamente negativa. Per le ragioni che precedono, si invita il Gran Consiglio a respingere la mozione.

Vogliate gradire, signora Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Claudio Zali

Il Cancelliere: Arnoldo Coduri

Allegato: Presa di posizione di BancaStato del 27 febbraio 2023

**Direzione generale**

Viale H. Guisan 5  
Casella postale  
CH - 6501 Bellinzona  
Tel. +41 91 803 71 11  
Fax +41 91 803 71 80

Dipartimento delle finanze e dell'economia  
Divisione delle risorse  
All'Att. Dir. Nicola Novaresi  
Piazza Governo 7  
6500 Bellinzona

Bellinzona, 27 febbraio 2023

Egregio Dir. Nicola Novaresi,

con la presente le inviamo la nostra presa di posizione riguardante la mozione "Prestito vitalizio ipotecario a beneficio di persone con età superiore ai 60 anni".

BancaStato ricorda che l'erogazione di crediti risponde alle direttive dell'Associazione Svizzera dei Bancieri (ASB). Tali direttive stabiliscono standard minimi a livello nazionale e sono riconosciute dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA); fungono pertanto da requisiti minimi in materia di vigilanza.

Nella fattispecie vigono le "Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare" e le "Direttive concernenti i requisiti minimi per i finanziamenti ipotecari". Secondo tali direttive, i crediti ipotecari sono concessi sulla base della verifica della solvibilità del beneficiario (merito creditizio e capacità di far fronte ai propri impegni), oltre che sulla valutazione delle garanzie (pegno immobiliare). L'esame mira a garantire il finanziamento duraturo e dunque a circoscrivere il rischio di credito.

In tale contesto, le Exception to policy (ETP) riguardano situazioni che si discostano in parte dalla norma ma che nell'ambito di una valutazione approfondita e olistica dell'affare rappresentano un rischio accettabile da parte della Banca. Negli ultimissimi anni la FINMA ha chiaramente esortato gli Istituti finanziari ad adottare un approccio conservativo al riguardo delle ETP. La casistica evocata nella mozione – ovvero "persone anziane con una casa di proprietà, ma con poca liquidità e entrate insufficienti per arrivare alla fine del mese" – presuppone, alla luce dei dati illustrati nella mozione, un rischio di tenuta oneri talmente elevato che non può in alcun modo rientrare nella casistica degli ETP nell'ambito dei requisiti richiesti dall'ASB e dalla FINMA relativamente ai crediti garantiti da pegno immobiliare.

Occorre precisare che i calcoli effettuati nell'ambito di un'erogazione di un credito ipotecario si rivelano più complessi dello scenario ipotizzato. Ad ogni modo, comunque semplificando ed adottando le cifre illustrate nella mozione, la prassi e le regole adottate dal settore bancario imporrebbero che l'onere teorico fosse calcolato sull'intera "linea di credito" potenziale, in questo caso identificata nella mozione con CHF 350'000: il che porterebbe l'onere teorico annuale a CHF 24'500, ben al di sopra del "criterio di incidenza massima" presente nella mozione e che dovrebbe ad ogni modo essere rivalutato nel quadro di un'analisi bancaria che tenga conto anche di altre eventuali situazioni debitorie. Inoltre, va rilevato che in caso di mancato pagamento degli oneri essi andrebbero a sommarsi all'esposizione creditizia e tale aspetto sarebbe difficilmente quantificabile al momento della concessione del credito. Effettuare

un'analisi parziale non valutando il decorso complessivo del credito non sembra nemmeno essere nell'interesse del cliente, il quale trascorsi i primi anni rischierebbe di trovarsi confrontato con un indebitamento eccessivo e oneri difficilmente sopportabili.

Riprendendo in esame le "Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare", si evince che i concetti di "solvibilità" e di "pegno immobiliare" sono distinti. In altri termini, la capacità effettiva di rimborso del credito da parte del creditore non deve basarsi sul pegno immobiliare ma appunto sulla capacità creditizia tesa a consentire l'effettivo rimborso del credito. Tale aspetto è cruciale per mitigare i rischi di credito degli istituti in quanto i crediti non vengono concessi secondo il principio della possibilità di escussione della garanzia, sia essa svolta nei confronti del mercato o nei confronti degli eredi, nel caso essi non fungano da debitori solidali. Tale aspetto deve costituire solamente un'*ultima ratio* e presuppone per gli istituti un'ingentissima mole di lavoro gestionale che non corrisponde all'attività prettamente bancaria. Va inoltre considerato che la concentrazione di tale attività determinerebbe forti rischi di mercato legati all'andamento dei prezzi immobiliari e causerebbe una forte crescita di costi supplementari per la gestione degli immobili e dell'incanto. Ciò andrebbe a scapito della redditività della Banca e, presumibilmente, dell'intero ecosistema di costi per i prodotti e i servizi offerti a prezzi concorrenziali a tutti i ticinesi.

Siamo di fronte a un prodotto nuovo con caratteristiche particolari la cui adozione riteniamo necessiti di una discussione a livello politico nazionale e della conseguente modifica delle normative citate alle quali la Banca si deve attenere.

Con la massima stima.

BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO

  
F. Cieslakiewicz

  
C. De Gottardi