

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