

I nuovi requisiti minimi in materia di finanziamenti ipotecari

L'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB), nel quadro più ampio dei provvedimenti derivanti dall'accordo "Basilea III" e dalle normative sugli istituti finanziari "too big to fail", ha deciso di adottare, a partire dal 1° luglio 2012, dei requisiti minimi più stringenti in materia di finanziamenti ipotecari.

Lo scopo di questi ultimi è quello di prevenire lo scoppio di una nuova bolla immobiliare, favorita attualmente dal livello molto basso dei tassi che incentivano di conseguenza un'enorme richiesta di crediti ipotecari. A ciò va poi ad aggiungersi l'atteggiamento speculativo di alcuni istituti finanziari, che concedono finanziamenti ipotecari anche in situazioni in cui la loro sostenibilità sul medio/lungo termine da parte del contraente è da ritenersi perlomeno dubbia.

Le stesse problematiche erano già state messe in evidenza anche dall'Autorità di Vigilanza sui Mercati Finanziari (FINMA), che ha dunque accolto positivamente l'introduzione di questa nuova regolamentazione.

Queste nuove norme, che non hanno carattere strettamente obbligatorio ma unicamente di autodisciplina, si sviluppano principalmente su due assi:

- Almeno il 10% della parte di fondi propri investiti nell'acquisto dell'immobile, in genere ammontante al 20% del valore dello stesso, non deve provenire né dalla costituzione in pegno né dal prelievo anticipato del secondo pilastro (LPP). Sono previste rare eccezioni, citate in maniera esaustiva nella direttiva ASB.
- Il credito ipotecario deve essere ridotto tramite ammortamenti almeno a 2/3 del valore dell'immobile entro un termine massimo di 20 anni.

Nel caso in cui gli istituti finanziari non si attenessero a queste normative di autoregolamentazione, esse saranno costrette a fornire garanzie di copertura supplementari, così come nel caso in cui accettassero di finanziare tramite ipoteca più dell'80% del valore dell'immobile. Quest'ultima disposizione entrerà però in vigore solo dal 1° gennaio 2013.

A titolo di precisazione, le succitate disposizioni non saranno applicabili ai contratti di finanziamento ipotecario già conclusi al momento della loro entrata in vigore. È inoltre previsto un periodo transitorio di 5 mesi in cui le operazioni di credito già iniziate possono essere ancora sottoposte al precedente regime.

Lugano, 25 giugno 2012

Avv. dott. Alberto Alessandro Pasciuti