

Opuscolo informativo sui crediti ipotecari (ipoteche)

Nei contratti della banca in materia di crediti ipotecari sono contenute le disposizioni di settore

- per la nomina di un fiduciario e
- per la trasferibilità delle ipoteche a un terzo.

Nel presente opuscolo informativo troverete informazioni dettagliate circa il significato di tali disposizioni.

L'essenziale in breve:

Nomina di un fiduciario: la nomina di un fiduciario implica che i diritti su titoli ipotecari che servono da garanzia nell'ambito di un contratto di credito stipulato con la banca possano essere acquisiti ed esercitati, in caso di necessità, da un fiduciario anziché dalla banca. Questi sarà il creditore ipotecario e proprietario dei titoli ipotecari in luogo della banca.

Trasferibilità: la disposizione avente ad oggetto la trasferibilità stabilisce che la banca, in caso di necessità, possa trasferire l'ipoteca a una parte terza in Svizzera o all'estero, mettendo anche a disposizione della parte terza o di altre parti interessate le informazioni pertinenti. In tale contesto la banca viene sollevata dal segreto bancario e da altri obblighi di segretezza e di protezione dei dati.

Parte 1: nomina di un fiduciario

Qual è lo scopo della disposizione avente ad oggetto la nomina di un fiduciario?

Che cosa prevede la disposizione avente ad oggetto la nomina di un fiduciario?

La disposizione prevede che i diritti sui titoli ipotecari, che hanno lo scopo di garanzia nell'ambito di un contratto di credito stipulato con la banca, possano essere acquistati o esercitati da un fiduciario anziché dalla banca.

Che scopo ha la nomina di un fiduciario?

La nomina di un fiduciario consente in particolare

- una maggiore efficienza delle procedure organizzative, tramite la centralizzazione di diverse attività amministrative

- in relazione ai titoli ipotecari e la possibilità di un loro trasferimento, per es. a una società del gruppo SIX o a un altro fornitore di servizi specializzato in tale ambito;
- il riscatto semplificato dei crediti ipotecari, per es. viene meno la necessità di spedire i titoli ipotecari documentali. Analogamente, nel caso delle cartelle ipotecarie registrate non è necessario alcun cambiamento di registrazione del creditore dei titoli nel registro fondiario, se la banca che opera il riscatto collabora con il medesimo fiduciario;
- la semplificazione delle procedure di trasferimento, cessione o costituzione in pegno delle ipoteche o dei crediti ipotecari, descritte nella Parte 2 del presente opuscolo informativo.

Che cosa significa la disposizione per il cliente e la banca?

Il fiduciario diventa il creditore ipotecario in luogo della banca

Nel caso della nomina di un fiduciario, i diritti della banca sui titoli ipotecari possono essere trasferiti a un fiduciario. Ne consegue che il fiduciario diventa il creditore ipotecario in luogo della banca e, pertanto, il titolare dei titoli ipotecari. In particolare, nel caso di cartelle ipotecarie registrate esistenti, il fiduciario viene registrato come creditore ipotecario in luogo della banca. Le nuove cartelle ipotecarie registrate vengono allestite a nome del fiduciario anziché a nome della banca.

Esercizio dei diritti derivanti dai titoli ipotecari da parte del fiduciario

Il fiduciario può esercitare i diritti in qualità di creditore ipotecario al posto della banca, tuttavia per conto e disposizione della banca. Ciò significa che, per es., il fiduciario può denunciare le relative cartelle ipotecarie e far valere indipendentemente il credito della cartella ipotecaria. In caso di trasferimento di crediti ipotecari a un terzo (in conformità con la Parte 2 del presente opuscolo informativo), il fiduciario farà valere i diritti del creditore ipotecario per conto e disposizione del terzo.

Rilascio dei titoli ipotecari al cliente o al garante

I titoli ipotecari devono essere rilasciati al cliente e/o al garante anche in caso di trasferimento a un fiduciario, laddove non sussistano più o non possano sussistere in futuro nei confronti del cliente crediti garantiti da questi titoli.

Parte 2: trasferibilità

Qual è lo scopo della disposizione avente ad oggetto la trasferibilità?

Che cosa prevede la disposizione avente ad oggetto la trasferibilità?

La disposizione avente ad oggetto la trasferibilità prevede che la banca possa trasferire o cedere l'ipoteca o il credito ipotecario con tutte le garanzie e i diritti accessori a un terzo in Svizzera o all'estero, ivi inclusa anche la possibilità di una costituzione in pegno verso un terzo. Tale terzo può a sua volta trasferire, cedere o costituire in pegno l'ipoteca o il credito ipotecario ad altri cessionari. Inoltre la disposizione prevede che le informazioni correlate all'ipoteca o al credito ipotecario possano essere rese accessibili al terzo o ad altre parti coinvolte.

A chi possono essere trasferite le ipoteche?

Come parti terze entrano in gioco per esempio altre banche, assicurazioni, investitori istituzionali, fondi o società di gestione di fondi, società fondate per tale scopo (entità a scopi speciali) o altri investitori.

Quale scopo ha la disposizione avente ad oggetto la trasferibilità?

Il trasferimento, la cessione o la costituzione in pegno delle ipoteche o dei crediti ipotecari consente alla banca in particolare

- il reperimento di mezzi finanziari o lo sfruttamento di fonti di rifinanziamento;
- la riduzione dei suoi crediti e pertanto dei rischi del settore ipotecario;
- la copertura del rischio di credito nel settore ipotecario e di conseguenza la protezione contro eventuali perdite risultanti dalle operazioni di credito;
- l'esternalizzazione di determinati rami d'attività a un'altra società al fine di conseguire una maggiore efficienza delle procedure organizzative.

Il trasferimento può anche servire, in particolare nell'ambito del piano d'emergenza della banca, come uno strumento atto a favorire il reperimento di mezzi finanziari in caso di crisi.

Come avviene il reperimento dei mezzi finanziari?

Il reperimento dei mezzi finanziari può avvenire per esempio

- mediante raccolta di *prestiti fondiari*: i prestiti fondiari sono prestiti concessi alle banche da istituti di emissione di obbligazioni fondiarie costituiti appositamente allo scopo. Tali prestiti vengono garantiti direttamente o indirettamente tramite le ipoteche o i crediti ipotecari.
- mediante l'emissione di *covered bond* o altri prodotti d'investimento comparabili: nel caso dei covered bond e di prodotti d'investimento comparabili, gli investitori mettono a disposizione della banca, a titolo di prestito, mezzi finanziari

mediante l'acquisto di titoli obbligazionari o altri prodotti d'investimento. Ai fini della copertura diretta o indiretta dei crediti degli investitori nei confronti della banca, le ipoteche o i crediti ipotecari vengono trasferiti a una società fondata per tale scopo (entità a scopi speciali) o costituiti in pegno a beneficio degli investitori.

- mediante *cartolarizzazione*: nelle cartolarizzazioni (securitisation) e in transazioni simili, una società fondata per tale scopo (entità a scopi speciali) o un altro terzo (per es. l'emittente di un fondo) raccoglie i mezzi finanziari degli investitori mediante l'emissione di obbligazioni o altri prodotti d'investimento e con essi finanzia l'acquisto diretto o indiretto di ipoteche o crediti ipotecari della banca. Le ipoteche o i crediti ipotecari trasferiti servono per la copertura diretta o indiretta dei crediti degli investitori.
- mediante *alienazione* di ipoteche o crediti ipotecari: in caso di alienazione di ipoteche o crediti ipotecari a terzi, questi vengono solitamente trasferiti in via definitiva al rispettivo cessionario.

Come avviene la riduzione dei crediti e, di conseguenza, dei rischi nel settore ipotecario?

La riduzione può avvenire mediante alienazione di ipoteche o crediti ipotecari a terzi.

In che modo viene coperto il rischio di credito?

La copertura del rischio di credito presuppone che la banca

- stipuli con una compagnia assicurativa un contratto di assicurazione in relazione al rischio di inadempienza delle ipoteche;
- renda partecipi dei rischi e del risultato delle ipoteche terzi che all'occorrenza si rifinanzino da parte loro mediante emissione di obbligazioni o altri prodotti d'investimento (per es. mediante una cosiddetta sottopartecipazione); oppure
- sfrutti opzioni di copertura sotto forma di derivati finanziari o altri negozi giuridici, per es. stipulando con terzi contratti che prevedano l'obbligo di pagamento del terzo in caso di insorgenza di determinati eventi in relazione alle ipoteche (come per es. una mora del mutuatario).

I crediti delle rispettive parti terze nei confronti della banca nell'ambito di questa copertura possono essere garantiti direttamente o indirettamente mediante ipoteche o crediti ipotecari.

Come avviene l'esternalizzazione di determinati rami d'attività?

Si è in presenza di un'esternalizzazione di rami d'attività quando la banca incarica un'altra impresa (fornitore di servizi) di erogare in modo indipendente e continuativo un servizio essenziale per l'attività della banca. In determinate circostanze, a ciò può essere associato il trasferimento di ipoteche o crediti ipotecari al fornitore di servizi.

Che cosa significa la disposizione avente ad oggetto la trasferibilità per il cliente e la banca?

Significato per il rapporto giuridico tra la banca e il cliente

Qualora la banca usufruisca del proprio diritto di trasferimento o cessione di ipoteche o crediti ipotecari a un terzo, quest'ultimo subentra in luogo della banca. Solitamente vengono trasferiti anche i titoli ipotecari e altre garanzie e diritti accessori. In caso di costituzione in pegno dell'ipoteca o del credito ipotecario, il terzo diventa il creditore ipotecario.

Significato in caso di ulteriore trasferimento da parte del terzo

Qualora il terzo usufruisca del proprio diritto di trasferire ulteriormente, cedere o costituire in pegno l'ipoteca o i crediti ipotecari, ne consegue che le parti contraenti del cliente o i creditori dei crediti ipotecari possono cambiare di conseguenza.

Se in tale contesto i titoli ipotecari vengono trasferiti, ceduti o costituiti in pegno più di una volta, ciò può aumentare il rischio che un cessionario si rivalga sui debitori dei titoli ipotecari senza tenere conto dei pagamenti già effettuati (rischio di doppio pagamento). Nell'ambito delle transazioni associate con il trasferimento o la costituzione in pegno, la banca adotta però misure adeguate contro l'aumento di tale rischio.

Significato per i diritti del cliente o garante, in particolare con riferimento a eventuali diritti di compensazione

Qualora un terzo acquisisca l'ipoteca o il credito ipotecario o abbia luogo una corrispondente cessione o costituzione in pegno e tale operazione venga comunicata al cliente o al garante, i diritti (per es. diritti di compensazione o altre eccezioni o obiezioni) del cliente o del garante nei confronti della banca, che vengono rivendicati solo in seguito a tale comunicazione, non possono più essere fatti valere nei confronti di tale terzo. Ciò fa sì, in particolare, che gli averi del cliente o del garante presso la banca, costituiti dopo tale comunicazione, non possano più essere compensati all'occorrenza con i corrispondenti crediti ipotecari.

Significato con riferimento ai pagamenti di interessi e del capitale

Tutti i pagamenti di interessi e del capitale devono continuare a essere effettuati nei confronti della banca finché il cliente non riceverà la comunicazione di avvenuto trasferimento dell'ipoteca, inclusi le garanzie e i diritti accessori, a un terzo o di una cessione o costituzione in pegno corrispondente. Dopo una simile comunicazione si dovranno seguire le istruzioni di pagamento a quel punto comunicate.

Nessuna limitazione con riferimento alla vendita dei beni immobili gravati dal pegno immobiliare

La clausola avente ad oggetto il trasferimento non limita la vendita dei beni immobili gravati dal pegno immobiliare.

Tuttavia va tenuto presente che la vendita dei beni immobili può continuare ad avere come conseguenza la scadenza dei crediti ipotecari e pertanto un'indennità per scadenza anticipata.

Le disposizioni aventi ad oggetto la disdetta valgono anche per un cessionario

Per il cliente non vi sono variazioni nelle disposizioni aventi ad oggetto la disdetta: il contratto di credito o la convenzione a scopo di garanzia stipulati tra la banca e il mutuatario o il garante disciplinano le possibilità di disdetta. Anche il terzo al quale siano stati eventualmente trasferiti, ceduti o costituiti in pegno l'ipoteca o il credito ipotecario deve dunque attenersi alle possibilità di disdetta previste dal contratto.

Rilascio dei titoli ipotecari al cliente o al garante

I titoli ipotecari devono essere rilasciati al cliente e/o al garante anche in caso di trasferimento a terzi, laddove non sussistano più o non possano sussistere in futuro nei confronti del cliente crediti della banca o del terzo garantiti da questi titoli.

Cosa significa il trasferimento con riferimento al segreto bancario e ad altri obblighi di segretezza e protezione dei dati della banca?

Trasferimento di informazioni da parte della banca

Ai sensi della disposizione avente ad oggetto la trasferibilità, la banca è autorizzata a rendere accessibili tutte le informazioni e i documenti in relazione all'ipoteca. Fra questi si annoverano per esempio il nome del mutuatario, il nome del garante, l'importo del credito, il genere di credito e delle garanzie, i contratti di credito e di garanzia, le informazioni sulla situazione finanziaria del mutuatario e altre informazioni raccolte nell'ambito della concessione o della gestione di crediti. I destinatari di tali informazioni e documenti possono essere i terzi ai quali vengono trasferiti, ceduti o costituiti in pegno le ipoteche o i crediti ipotecari, le agenzie di rating e altre parti che direttamente o indirettamente sono coinvolte nel trasferimento, nella cessione o nella costituzione in pegno, nelle transazioni a scopo di reperimento dei mezzi finanziari, nella riduzione dei crediti derivanti dall'esposizione creditizia, nella copertura del rischio di credito o nell'esternalizzazione di settori operativi o altri negozi giuridici a ciò correlati. Il trasferimento può avvenire nei confronti di destinatari in Svizzera e all'estero.

La disposizione avente ad oggetto la trasferibilità comporta quindi l'esenzione corrispondente della banca dal segreto bancario e da altri obblighi di segretezza e protezione dei dati.

Va tenuto presente che le informazioni possono essere rese accessibili con qualsiasi mezzo, per es. in particolare anche tramite trasmissione mediante telecomunicazione, trasmissione elettronica di dati o trasmissione di documenti.

La banca, tuttavia, renderà le informazioni accessibili ai destinatari delle informazioni solo nel caso anche questi siano tenuti al segreto bancario svizzero e agli obblighi di protezione dei dati vigenti in Svizzera o se rilascino una dichiarazione di riservatezza corrispondente.

Trasferimento ad altri cessionari

In caso di trasferimento, cessione o costituzione in pegno dell'ipoteca o dei crediti ipotecari ad altri cessionari, le informazioni possono essere rese accessibili anche a questi, a condizione che gli stessi siano parimenti tenuti al segreto e all'obbligo di trasmettere le informazioni solo alle parti vincolate al segreto.

Destinatari delle informazioni all'estero

Qualora le informazioni vengano rese accessibili a un destinatario delle informazioni all'estero, non vige più la protezione del segreto bancario garantita dalle leggi svizzere. Inoltre le informazioni concernenti il cliente possono pervenire in paesi che garantiscono un livello di protezione dei dati inferiore rispetto alla Svizzera.

Glossario

- Per **titoli ipotecari** si intendono, per es., cartelle ipotecarie documentali, cartelle ipotecarie registrali o obbligazioni ipotecarie al portatore.
- Per **crediti ipotecari** si intendono i crediti garantiti da titoli ipotecari o altre garanzie ipotecarie che siano sorti, o sorgeranno in futuro, nell'ambito di un contratto di credito.
- Per **ipoteche** si intendono i contratti di credito o i crediti ipotecari e i relativi titoli ipotecari o altre garanzie ipotecarie, nonché eventuali altri diritti di garanzia e diritti accessori.

Per il resto, i termini utilizzati nel contratto/nei contratti concernenti il vostro credito ipotecario valgono anche per il presente opuscolo informativo.

Contattateci

In caso di domande non esitate a contattare il vostro consulente clientela.