

2° dipartimento

Zurigo, 5 febbraio 2026

**La presente è una traduzione del testo originale tedesco. Fa fede ed è vincolante soltanto la versione originale tedesca.**

---

## **Condizioni SLE relative alle garanzie per l'LFGI**

### **1. Introduzione**

#### **1.1. Scopo e oggetto**

Le presenti Condizioni SLE relative alle garanzie per l'LFGI («**Condizioni LFGI**») stabiliscono i requisiti posti alle garanzie ammesse per l'ottenimento di liquidità a fronte di garanzie ipotecarie (LFGI) nel quadro dello schema di liquidità esteso (SLE). Esse sono parte integrante del Contratto di garanzia SLE che deve essere stipulato fra la datrice di garanzia e la beneficiaria di garanzia per la copertura dei crediti (crediti garantiti).

#### **1.2. Campo di applicazione**

Le presenti Condizioni LFGI si applicano alla costituzione di garanzie da parte delle banche partecipanti allo SLE che hanno effettuato i lavori preparatori per l'ottenimento di liquidità a fronte di garanzie ipotecarie (LFGI).

Esse disciplinano in particolare i requisiti posti alle garanzie ipotecarie ammesse e alle cartelle ipotecarie registrate a protezione delle stesse, nonché la composizione del pool ipotecario. Esse contengono inoltre disposizioni sulle riduzioni applicabili (scarti di garanzia o «haircut») e sulla gestione delle garanzie.

#### **1.3. Termini e definizioni**

I termini utilizzati nelle presenti Condizioni LFGI hanno il significato assegnato loro nel glossario alla fine delle stesse (cfr. punto 5) o nel Contratto di garanzia SLE.

## **2. Garanzie ammesse**

### **2.1. Aspetti generali**

Per la concessione di liquidità a fronte di garanzie ipotecarie la beneficiaria di garanzia accetta solo garanzie che soddisfano i requisiti descritti nelle seguenti disposizioni.

### **2.2. Requisiti per i crediti ipotecari**

Come garanzie per l'LFGI la beneficiaria delle stesse accetta esclusivamente crediti ipotecari per immobili siti in Svizzera che soddisfano le seguenti condizioni:

- a. il credito ipotecario è denominato in franchi svizzeri;
- b. il debitore ipotecario non è in mora per il pagamento in conto capitale o interessi relativamente al credito ipotecario della datrice di garanzia da più di 90 giorni;
- c. il credito ipotecario non è un credito compromesso;
- d. la datrice di garanzia non è a conoscenza del decesso o fallimento del debitore ipotecario;
- e. il «loan-to-value» (LTV) del credito ipotecario ammonta al massimo al 100%;
- f. il debitore ipotecario ha validamente comunicato alla datrice di garanzia il proprio consenso alla cessione del credito ipotecario;
- g. la durata residua del credito ipotecario è di almeno 8 giorni civili in caso di termine di aggiornamento di 5 giorni lavorativi bancari e di almeno 32 giorni civili in caso di termine di aggiornamento di 23 giorni lavorativi bancari (cfr. al riguardo il punto 3.2);
- h. il credito ipotecario ha un valore fisso e non costituisce un credito derivante da un rapporto di conto corrente.

Non è ammessa la cessione a titolo di garanzia di una parte soltanto del credito ipotecario.

Tutti i titoli ipotecari che garantiscono un credito ipotecario devono essere cartelle ipotecarie registrate conformi ai requisiti di cui al punto 2.3, altrimenti il credito non può essere inserito nel pool ipotecario.

### **2.3. Requisiti per le cartelle ipotecarie registrate**

I crediti ipotecari devono essere garantiti da cartelle ipotecarie registrate che al momento della sottoscrizione della dichiarazione di cessione secondo il Contratto di garanzia SLE soddisfano le seguenti condizioni:

- a. l'immobile non può essere gravato da titoli ipotecari di stesso grado o di grado preferenziale a favore di un altro creditore; l'ente di custodia a cui la datrice di garanzia ha trasferito la cartella ipotecaria registrata nell'ambito del sistema Nominee non è considerato «altro creditore» ai sensi della presente disposizione, se la cartella è

amministrata fiduciariamente su incarico della datrice di garanzia dall'ente di custodia quale creditore Nominee;

- b. le cartelle ipotecarie registrali devono essere amministrare dall'ente di custodia conformemente al contratto di partecipazione;
- c. le cartelle ipotecarie registrali non sono gravate da diritti di terzi, in particolare non sono già costituite in pegno, cedute o altrimenti trasferite a terzi; rappresenta un'eccezione il loro trasferimento all'ente di custodia nell'ambito del sistema Nominee;
- d. il trasferente della proprietà a titolo di garanzia ha validamente comunicato alla datrice di garanzia il proprio consenso al trasferimento di proprietà delle cartelle ipotecarie registrali associate.

## **2.4. Composizione del pool ipotecario**

La composizione del pool ipotecario deve soddisfare complessivamente i seguenti criteri:

- a. il valore computabile aggregato dei crediti ipotecari che presentano un LTV superiore all'80% non deve superare il 15% del valore computabile aggregato di tutti i crediti ipotecari;
- b. il valore computabile aggregato dei crediti ipotecari garantiti da cartelle ipotecarie registrali su case plurifamiliari non deve superare il 50% del valore computabile aggregato di tutti i crediti ipotecari;
- c. il valore computabile aggregato dei crediti ipotecari garantiti da cartelle ipotecarie registrali su immobili commerciali non deve superare il 20% del valore computabile aggregato di tutti i crediti ipotecari;
- d. il valore computabile aggregato dei crediti ipotecari garantiti da cartelle ipotecarie registrali su case plurifamiliari e su immobili commerciali non deve superare complessivamente il 50% del valore computabile aggregato di tutti i crediti ipotecari;
- e. il valore computabile aggregato dei crediti ipotecari garantiti da cartelle ipotecarie registrali su terreni edificabili non deve superare il 10% del valore computabile aggregato di tutti i crediti ipotecari;
- f. il valore computabile aggregato dei grandi crediti non deve superare il 10% del valore computabile aggregato di tutti i crediti ipotecari.

## **3. Garanzie cedute e trasferite in proprietà**

### **3.1. Cessione e trasferimento di proprietà delle garanzie**

La cessione e il trasferimento di proprietà delle garanzie avvengono conformemente alle disposizioni del Contratto di garanzia SLE.

I dati riportati nella dichiarazione di cessione concernenti le garanzie da cedere ovvero da trasferire in proprietà devono essere il più possibile attuali e non devono essere più vecchi del numero di giorni corrispondente al termine di aggiornamento scelto secondo quanto previsto dal punto 3.2.

### **3.2. Elenco delle garanzie cedute o trasferite in proprietà**

Fino al verificarsi di un caso di realizzazione, la datrice di garanzia è tenuta a trasmettere alla beneficiaria di garanzia, almeno ogni 5 o 23 giorni lavorativi bancari («**termine di aggiornamento**»), a propria scelta, un elenco aggiornato di tutte le garanzie cedute o trasferite in proprietà. I dati indicati nell'elenco non devono essere più vecchi di un giorno lavorativo bancario.

Il termine di aggiornamento scelto dalla datrice di garanzia determina la durata residua minima applicabile dei crediti ipotecari secondo il punto 2.2 (g) e la riduzione forfettaria da applicare secondo il punto 3.6 delle presenti Condizioni LFGI. La datrice di garanzia può modificare il termine di aggiornamento scelto tramite dichiarazione scritta alla beneficiaria di garanzia.

La beneficiaria di garanzia può stabilire disposizioni per la dichiarazione relativa al termine di aggiornamento che deve essere presentata dalla datrice di garanzia e definire le modalità per l'inoltro dell'elenco.

### **3.3. Copertura**

Il valore di liquidità deve coprire in ogni momento almeno i crediti derivanti dai prestiti in essere secondo l'Accordo di credito quadro SLE, per i quali sono costituite le garanzie previste dalle presenti Condizioni LFGI.

### **3.4. Calcolo della riduzione percentuale («haircut» o scarto di garanzia) in base al rapporto LTV**

L'LTV e la relativa riduzione percentuale vengono rilevati in base all'importo nominale del credito ipotecario, come riportato qui di seguito. Fa fede il rapporto LTV calcolato dalla datrice di garanzia. La valutazione degli immobili compete alla datrice di garanzia; va utilizzato il valore di anticipo di un immobile secondo l'Ordinanza sui fondi propri.

Se un credito ipotecario è garantito da più immobili non attribuibili in modo univoco a una data categoria, ai fini del calcolo della riduzione LTV fa fede la categoria dell'immobile con il valore di anticipo più elevato.

Per i grandi crediti la riduzione percentuale LTV secondo le seguenti indicazioni aumenta di 10 punti percentuali.

Riduzioni LTV per case unifamiliari e appartamenti di proprietà:

- LTV inferiore o uguale al 70%: riduzione del 5%

- LTV tra 70,01% e 80% compreso: riduzione del 15%
- LTV tra 80,01% e 90% compreso: riduzione del 25%
- LTV tra 90,01% e 100% compreso: riduzione del 35%

Riduzioni LTV per case plurifamiliari e immobili commerciali:

- LTV inferiore o uguale al 70%: riduzione del 10%
- LTV tra 70,01% e 80% compreso: riduzione del 25%
- LTV tra 80,01% e 90% compreso: riduzione del 35%
- LTV tra 90,01% e 100% compreso: riduzione del 45%

Riduzioni LTV per terreni edificabili:

- LTV inferiore o uguale al 60%: riduzione del 10%
- LTV tra 60,01% e 70% compreso: riduzione del 25%
- LTV tra 70,01% e 80% compreso: riduzione del 35%
- LTV tra 80,01% e 90% compreso: riduzione del 45%
- LTV tra 90,01% e 100% compreso: riduzione del 55%

### 3.5. Valore computabile del credito ipotecario

Per ciascun debitore ipotecario, dal totale dei crediti ipotecari ceduti riferiti a tale debitore ipotecario sono dedotti tutti i depositi non privilegiati a suo nome. La deduzione dei depositi non privilegiati non è richiesta qualora sussista una valida rinuncia alla compensazione del debitore ipotecario secondo le presenti Condizioni LFGI. Possono essere considerate solo le rinunce alla compensazione di debitori ipotecari che sono persone giuridiche (cfr. definizione al punto 5).

Se vengono ceduti più crediti ipotecari relativi a uno stesso debitore, i suoi depositi non privilegiati sono ripartiti in base agli importi nominali dei crediti ipotecari ceduti e da questi dedotti in ragione proporzionale.

Dall'importo netto così ottenuto viene detratta la riduzione LTV calcolata conformemente al punto 3.4. Si ottiene così il valore computabile di un credito ipotecario ceduto («**valore computabile**»).

### 3.6. Valore di liquidità del pool ipotecario

Il valore di liquidità del pool ipotecario ceduto («**valore di liquidità**») corrisponde alla somma dei valori computabili dei crediti ipotecari ceduti, dedotta una riduzione forfettaria. La riduzione forfettaria applicabile risulta dal termine di aggiornamento scelto dalla datrice di garanzia: per un termine di aggiornamento di 5 giorni lavorativi bancari viene applicata una

riduzione forfettaria dell'1% e per un termine di aggiornamento di 23 giorni lavorativi bancari una riduzione forfettaria del 3% («**riduzione forfettaria**»).

#### **4. Gestione delle garanzie – evento determinante un cambio di garanzie**

In presenza di un evento determinante un cambio di garanzie, la datrice di garanzia è tenuta a rimuovere dal pool ipotecario le garanzie in questione. La verifica del pool ipotecario finalizzata a individuare eventuali eventi di sostituzione deve essere effettuata almeno ogni 5 o 23 giorni lavorativi bancari in conformità con il termine di aggiornamento.

#### **5. Glossario**

*Accordo di credito quadro SLE:* l'accordo di credito quadro per lo schema di liquidità esteso (SLE), stipulato dalla datrice di garanzia con la beneficiaria di garanzia.

*Cartella ipotecaria registrata associata:* una cartella ipotecaria registrata che garantisce con pegno immobiliare uno o più crediti ipotecari ceduti nell'ambito del Contratto di garanzia SLE.

*Cartella ipotecaria registrata:* una cartella ipotecaria registrata ai sensi dell'art. 857 segg. CC.

*Caso di realizzazione:* caso che si verifica quando la datrice di garanzia si trova in mora con il pagamento di un credito divenuto esigibile, conformemente alle disposizioni dell'Accordo di credito quadro SLE.

*Cessione di garanzie:* la cessione di crediti ipotecari a titolo di garanzia.

*Condizioni LFGI:* ha il significato indicato al punto 3.2.

*Contratto di garanzia SLE:* il contratto di garanzia «Liquidità a fronte di garanzie ipotecarie (LFGI)», stipulato dalla datrice di garanzia con la beneficiaria di garanzia.

*Contratto di partecipazione:* il contratto concluso con l'ente di custodia in merito all'amministrazione fiduciaria di cartelle ipotecarie registrate (sistema Nominee), compresi eventuali allegati nella versione di volta in volta vigente.

*Contratto di trasferimento di proprietà a titolo di garanzia:* un contratto per il trasferimento a pieno titolo a fini di garanzia di cartelle ipotecarie registrate così come stipulato dalla datrice di garanzia con la propria clientela.

*Credito compromesso:* credito per il quale appare improbabile che il debitore ipotecario sia in grado di onorare i propri impegni futuri.

*Credito ipotecario ceduto:* un credito ipotecario ceduto dalla datrice di garanzia alla beneficiaria di garanzia in virtù del Contratto di garanzia SLE.

*Credito ipotecario:* un credito vantato dalla datrice di garanzia nei confronti di uno o più debitori ipotecari, garantito dal trasferimento di proprietà a pieno titolo di una o più cartelle ipotecarie registrali su un immobile sito in Svizzera.

*Debitore ipotecario:* una persona fisica o giuridica o una società che nei confronti della datrice di garanzia ha un'obbligazione derivante da un credito ipotecario. Quando il contratto ipotecario con la datrice di garanzia è intestato a uno o più debitori, ognuno di essi è un debitore ipotecario.

*Depositi non privilegiati:* averi del debitore ipotecario presso la datrice di garanzia che non sono privilegiati secondo l'art. 37a cpv. 1 LBCR. Per il calcolo dei depositi non privilegiati si tiene conto in particolare di tutti i depositi intestati a nome del debitore ipotecario nonché la totalità degli averi detenuti su conti comuni (compte-joint), a cui il debitore ipotecario ha diritto in quanto creditore solidale, sempreché detti averi non siano considerati a parte come depositi privilegiati ai sensi dell'art. 37a cpv. 1 LBCR. Non sono da includere le quote del debitore ipotecario su depositi intestati a una comunione di proprietari (società semplici, comunioni ereditarie), nonché depositi intestati a discendenti minorenni del debitore ipotecario.

*Ente di custodia:* SIX SIS SA, Baslerstrasse 100, 4600 Olten, società iscritta nel registro fondiario quale creditrice Nominee delle cartelle ipotecarie registrali associate.

*Evento determinante un cambio di garanzie:* l'inadempimento dei criteri di cui al punto 2 in merito a una o più garanzie.

*Garanzie (collaterali):* i crediti ipotecari ceduti nell'ambito del Contratto di garanzia SLE e le cartelle ipotecarie registrali associate trasferite a titolo di garanzia.

*Garanzie ammesse:* le garanzie che soddisfano i requisiti di cui al punto 2.

*Giorno lavorativo bancario:* ciascun giorno, ad esclusione di sabati, domeniche e giorni festivi, secondo la regolamentazione della data di valuta valida per il sistema SIC.

*Grande credito:* credito ipotecario garantito direttamente o indirettamente da uno o più titoli ipotecari che gravano su un immobile il cui valore di anticipo supera 100 milioni di franchi.

*Immobilie commerciale:* qualsiasi immobile non rientrante fra gli immobili residenziali o i terreni edificabili. Sono esclusi le aziende agricole e i terreni agricoli.

*Immobilie d'abitazione:* immobile utilizzato esclusivamente o prevalentemente a scopi abitativi (case unifamiliari, appartamenti di proprietà, case plurifamiliari).

*Immobilie:* un immobile d'abitazione, un immobile commerciale o un terreno edificabile. Sono esclusi gli immobili agricoli soggetti alla Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR).

*LBCR:* Legge federale sulle banche e le casse di risparmio (Legge sulle banche, LBCR) (RS 952.0).

«*Loan-to-value*» (*LTV*): il rapporto tra il credito ipotecario iscritto nei libri contabili della datrice di garanzia e l'ultimo valore di anticipo disponibile, stimato dalla datrice di garanzia stessa o su suo incarico, dell'immobile posto a copertura del credito.

*Ordinanza sui fondi propri*: Ordinanza sui fondi propri e sulla ripartizione dei rischi delle banche e delle società di intermediazione mobiliare (Ordinanza sui fondi propri, OFoP) (RS 952.03).

*Pool ipotecario*: la totalità dei crediti ipotecari selezionati per essere ceduti alla beneficiaria di garanzia ai sensi del punto 2.4.

*Riduzione forfettaria*: ha il significato indicato al punto 3.6.

*Rinuncia alla compensazione*: un accordo giuridicamente valido ed esecutivo, stipulato tra la datrice di garanzia e il suo cliente, in virtù del quale il cliente rinuncia in modo irrevocabile e completo, anche nell'eventualità di un trasferimento del credito ipotecario a un successivo acquirente e per tutti gli ulteriori trasferimenti, al diritto di estinguere il credito ipotecario compensandolo con eventuali pretese a lui spettanti nei confronti della datrice di garanzia e/o di un successivo acquirente dei diritti, anche qualora dette pretese dovessero risultare di fatto o di diritto inesigibili, ad esempio per sovraindebitamento o insolvenza della datrice di garanzia. Ai fini del Contratto di garanzia SLE sono prese in considerazione esclusivamente le rinunce alla compensazione che la datrice di garanzia ha concordato con persone giuridiche; non sono invece considerate le rinunce alla compensazione concordate con persone fisiche.

*Sistema Nominee*: il sistema Nominee per cartelle ipotecarie registrali messo a disposizione dall'ente di custodia ai sensi del contratto di partecipazione.

*Termine di aggiornamento*: ha il significato indicato al punto 3.2.

*Terreno edificabile*: terreni non edificati all'interno di una zona edificabile.

*Titolo ipotecario*: una cartella ipotecaria in forma cartacea o registrale ai sensi dell'art. 842 segg. CC, un'ipoteca ai sensi dell'art. 824 segg. CC o un'obbligazione al portatore con ipoteca.

*Trasferente della proprietà a titolo di garanzia*: qualsiasi persona trasferisca o abbia trasferito alla datrice di garanzia o a una società fiduciaria da essa incaricata una o più cartelle ipotecarie registrali associate, allo scopo di coprire un credito ipotecario ceduto, in virtù di un contratto di trasferimento di proprietà a titolo di garanzia. Se nell'ambito di un siffatto contratto le controparti della datrice di garanzia sono più di una, ciascuna di esse è considerata un trasferente della proprietà a titolo di garanzia.

*Trasferimento di proprietà a titolo di garanzia*: il trasferimento a pieno titolo delle cartelle ipotecarie registrali a fini di garanzia.

*Valore computabile*: ha il significato indicato al punto 3.5.

*Valore di liquidità*: ha il significato indicato al punto 3.6.

## **6. Modifiche**

La beneficiaria di garanzia può modificare in ogni momento le presenti Condizioni LFGI secondo la regolamentazione dettagliata concordata fra le parti nella Dichiarazione di partecipazione SLE. Tali adeguamenti vengono comunicati alla datrice di garanzia per iscritto (tramite e-mail o in un'altra modalità adeguata).