

# Operazioni di credito

Aggiornamenti dell'edizione 2021 – giugno 2024

**GENEHMIGT**

• Swiss Banking

**compendio**   
Bildungsmedien

[www.compendio.ch/bankingtoday](http://www.compendio.ch/bankingtoday)  
[www.cyp.ch](http://www.cyp.ch)  
[www.swissbanking.org](http://www.swissbanking.org)

Operazioni di credito  
Aggiornamenti dell'edizione 2021 – giugno 2024

Rilettura specialistica: Comitato di esperti per I media didattici Swiss Banking

Grafica di copertina e composizione: icona basel gmbh  
Realizzazione e revisione: Compendio Bildungsmedien AG, Zurigo  
Illustrazioni: Valentina Morrone, [www.valentinamo.ch](http://www.valentinamo.ch)  
Stampa: Edubook AG, Merenschwand

Progettazione: gruppo di lavoro del CYP diretto da Alexia Böniger, Thomas Hirt, Compendio Bildungsmedien AG  
e Cyril Locher, Crealogix  
Realizzazione: Christoph Gütersloh e Thomas Hirt, Compendio Bildungsmedien AG  
Assistenza editoriale per gli aggiornamenti: Remy Gerspacher Compendio Bildungsmedien AG et al.

Catalogo: aggiornamento  
Edizione: 3ª edizione 2024  
Pubblicazione: 03U24  
Lingua: IT  
CYP

Tutti i diritti, in particolare quelli di traduzione, sono riservati. I contenuti della presente pubblicazione costituiscono una creazione dell'ingegno ai sensi della Legge sul diritto d'autore e sono pertanto soggetti a protezione.



Compendio Bildungsmedien AG sostiene la campagna «Fair kopieren und nutzen» per una riproduzione e un utilizzo corretto dei testi: [www.fair-kopieren.ch](http://www.fair-kopieren.ch)

Per legge, l'impiego dei contenuti a fini didattici è soggetto a severe disposizioni. Singoli estratti dei testi possono essere copiati o memorizzati in formato digitale nella rete interna della scuola ai fini dell'attività didattica in classe e utilizzati a titolo di informazione o documentazione; non è tuttavia consentito copiare o memorizzare in formato digitale interi capitoli né tantomeno il sussidio didattico nella sua interezza. La trasmissione di singoli estratti dei testi a terzi al di fuori dell'ambito scolastico sopra descritto è vietata, in quanto viola i diritti degli autori e della casa editrice, ed è perseguibile.

La trasmissione, integrale o parziale, dell'opera al di fuori del contesto didattico, sotto forma di copia, in formato digitale o in qualsiasi altra forma, è consentita solo previa autorizzazione scritta da parte di Compendio Bildungsmedien AG.

Copyright © 2024, Compendio Bildungsmedien AG, Zurigo

La versione cartacea del presente materiale didattico è stata stampata in Svizzera secondo criteri di ecosostenibilità. La tipografia Edubook AG si è sottoposta a un audit climatico volto in primo luogo a evitare o ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub>. L'azienda compensa le emissioni residue acquistando certificati CO<sub>2</sub> emessi nell'ambito di un progetto svizzero di tutela del clima.

# Correzioni e integrazioni (giugno 2024)

Il mondo delle banche è in continua evoluzione. Così, di anno in anno, si evolve anche il contenuto dei sussidi didattici di BankingToday (BT). Per noi è fondamentale che i nostri materiali siano al passo con i tempi e forniscano nozioni costantemente aggiornate.

Pertanto, ogni anno, Compendio Bildungsmedien pubblica una versione corretta e aggiornata di BankingToday.

Grazie al presente materiale di aggiornamento, anche coloro che hanno acquistato l'edizione 2021 possono disporre delle informazioni più attuali:

- Per tre anni consecutivi, il suddetto materiale verrà integrato e pubblicato sul sito [www.compendio.ch/bankingtoday](http://www.compendio.ch/bankingtoday) entro l'inizio di giugno.
- In tal modo si è certi di rendere note tutte le variazioni e integrazioni del sussidio didattico in vista della preparazione degli esami finali, che si svolgeranno in primavera o in estate.

**Suggerimento:** vi consigliamo di annotare nel sussidio didattico le correzioni e integrazioni contenute nel presente materiale con sufficiente anticipo durante la fase di studio. Così facendo avrete modo di ripetere più volte i nuovi contenuti, con notevoli benefici sulla vostra preparazione.

Paragrafo	Finanziamenti 1 – Fondamenti delle operazioni di credito
1.2.1 I tre obiettivi della banca nell'ambito delle operazioni di credito	Chiarimento della definizione di rischi di accumulazione: Per <b>rischi di accumulazione</b> s'intendono le posizioni di credito che rappresentano il 10% o più dei fondi propri netti disponibili della banca. Di norma, una posizione di credito di questo tipo non può superare il 25% dei fondi propri ammissibili.
2.6 Microfinanza	Nuovo capitolo sulla microfinanza: Il termine <b>«microfinanza»</b> identifica servizi finanziari offerti a persone con basso profilo socio-economico o che non hanno accesso al settore finanziario tradizionale. La microfinanza comprende una serie di servizi, come conti di risparmio, conti correnti, trasferimenti di denaro, micro-assicurazioni e microcrediti. L'obiettivo di queste forme diverse è fornire un «aiuto all'autoaiuto» per lo sviluppo economico, la riduzione della disoccupazione e/o lo sviluppo di piccole imprese. Inoltre, alcuni istituti di microfinanza offrono anche assistenza di consulenza nella formazione in ambito finanziario e di economia aziendale, ad esempio sostenendo l'avviamento di imprese o fornendo consulenza agli imprenditori. Un aspetto caratteristico dei microcrediti è la possibilità di concedere l'accesso ai finanziamenti a determinati gruppi che rischiano l'esclusione sociale e finanziaria. Si tratta di un rischio comune anche nelle società industrializzate, ad esempio nel caso di microimprese in fase d'avviamento che in genere non possono contare su entrate regolari, garanzie a copertura dei crediti e precedenti in termini di rimborso dei crediti. Senza contare che gli importi dei microcrediti necessari spesso sono al di sotto dell'importo minimo ordinario perché di norma vanno da un minimo di CHF 10 a un massimo di CHF 25 000. Per «microimprese» si intendono le imprese che impiegano meno di 10 persone e il cui fatturato annuo o bilancio annuale non supera EUR 2 milioni. Come nei Paesi in via di sviluppo, anche nei Paesi industrializzati uno degli obiettivi dei microcrediti è incoraggiare gli imprenditori a realizzare le proprie idee e a ottenere le risorse finanziarie necessarie per farlo, in modo che alla fine possano provvedere al proprio sostentamento, rappresentando ad esempio una via d'uscita dalla disoccupazione. In base alla Legge federale sulle banche e le casse di risparmio, in genere le attività di microcredito in Svizzera richiedono un'autorizzazione come banca, ma in determinate condizioni è possibile beneficiare di agevolazioni o addirittura esenzioni. In questo contesto non va dimenticato il <b>«crowdfunding»</b> , in base al quale molti finanziatori intervengono donando piccole somme di denaro per contribuire alla realizzazione di progetti innovativi. Il crowdfunding rappresenta una concorrenza per le banche ed è facile immaginare che, in futuro, queste ultime definiranno misure e strategie per utilizzare il crowdfunding come nuova fonte di reddito e modello di business a proprio vantaggio.
Capitoli 3 + 4	Non sono note correzioni.

<b>Paragrafo</b>	<b>Finanziamenti 2 – Credito su pegno, cessione di crediti, fideiussione, credito senza garanzie, credito cauzionale, leasing</b>
<b>Tutti i capitoli</b>	Non sono note correzioni.

<b>Paragrafo</b>	<b>Finanziamenti 3 – Operazioni ipotecarie</b>			
<b>Capitoli 1 + 2</b>	Non sono note correzioni.			
<b>3.3.2 La distinzione fra 1a e 2a ipoteca</b>	Regolazione della fig. 3-10 (garanzia supplementare): Abb. 3-10 Caratteristiche del credito di costruzione, 1a e 2a ipoteca (per un'abitazione ad uso proprio)			
	<b>Elementi</b>	<b>Credito di costruzione</b>	<b>1<sup>a</sup> ipoteca</b>	<b>2<sup>a</sup> ipoteca</b>
	<b>Importo</b>	Max 80% del valore venale	Fino a max 2/3 del valore venale	Integrazione della 1 <sup>a</sup> ipoteca fino a max. 80% del valore venale. Con garanzie supplementari è possibile arrivare al 90%.
	<b>Tasso d'interesse</b>	Tasso del credito di costruzione + 1/4% commissione di credito a trimestre	Tasso ipotecario	Superiore di 1/2 – 1 punto percentuale rispetto alla 1 <sup>a</sup> ipoteca (alcune banche applicano un tasso unitario per entrambe le ipoteche; in questo caso si parla anche di tasso unico)
	<b>Rimborso</b>	Non è previsto alcun ammortamento; al termine dei lavori avviene il consolidamento	Non sussiste alcun obbligo di ammortamento, la 1 <sup>a</sup> ipoteca può rimanere così com'è con la semplice applicazione di un interesse	La 2 <sup>a</sup> ipoteca deve essere rimborsata entro 15 anni, ai sensi della direttiva dell'ASB (entro 10 anni nel caso di oggetti di reddito)
	<b>Garanzie supplementari</b>	Nessuna	A seconda della banca, costituzione in pegno anticipato dei seguenti valori: <ul style="list-style-type: none"> <li>• assicurazione sulla vita</li> <li>• averi della cassa pensioni (2° pilastro)</li> <li>• averi di previdenza (3° pilastro)</li> </ul>	A seconda della banca, costituzione in pegno anticipato dei seguenti valori: <ul style="list-style-type: none"> <li>• assicurazione sulla vita</li> <li>• averi della cassa pensioni (2° pilastro)</li> <li>• averi di previdenza (3° pilastro)</li> </ul>
<b>Tipologia di credito</b>	Conto corrente	Prestito	Prestito	

Paragrafo	Finanziamenti 3 – Operazioni ipotecarie		
3.3.3 Calcolo della portabilità	2 nuovi esempi della portabilità con impegno del 3o pilastro e del 2o pilastro:		
	<b>Esempio di calcolo della portabilità con costituzione in pegno del 3o pilastro di CHF 50 000.–</b>		
	Prezzo d'acquisto	CHF	1 000 000.00 100%
	Patrimonio netto da saldi d conto	CHF	150 000.00 15%
	Costituzione in pegno 3a	CHF	50 000.00 5%
	Anticipo netto al netto del fondo pensione	CHF	800 000.00 80%
	Anticipo brutto (Ipoteca)	CHF	850 000.00 85%
	Ipoteca in 1o rango	CHF	660 000.00 66%
	Ipoteca in 2o rango	CHF	190 000.00 19%
	./. Costituzione in pegno 3a	CHF	50 000.00
	Ipoteca netto in 2o rango / a ammortizzare	CHF	140 000.00 14%
	Interesse	CHF	42 500.00 5%
	Costi accessori	CHF	10 000.00 1%
	Ammortamento	CHF	9 333.33 15 anni
	Totale costi calcolatori	CHF	61 833.33
	Reddito lordo cliente	CHF	200 000.00
	<b>Sostenibilità</b>		<b>30.92%</b>
	<b>Esempio di calcolo della portabilità con costituzione in pegno del 2o pilastro di CHF 50 000.–</b>		
	Prezzo d'acquisto	CHF	1 000 000.00 100%
	Patrimonio netto da saldi d conto	CHF	150 000.00 15%
	Costituzione in pegno fondo pensione	CHF	50 000.00 5%
	Anticipo netto al netto del fondo pensione	CHF	800 000.00 80%
	Anticipo brutto (Ipoteca)	CHF	850 000.00 85%
	Ipoteca in 1o rango	CHF	660 000.00 66%
	Ipoteca in 2o rango	CHF	190 000.00 19%
	(Il importo costituito in pegno dal fondo pensione deve essere ammortizzato)		
	Ipoteca netto in 2o rango / a ammortizzare	CHF	190 000.00 19%
Interesse	CHF	42 500.00 5%	
Costi accessori	CHF	10 000.00 1%	
Ammortamento	CHF	12 666.67 15 anni	
Totale costi calcolatori	CHF	65 166.67	
Reddito lordo cliente	CHF	200 000.00	
<b>Sostenibilità</b>		<b>32.58%</b>	

Paragrafo	Finanziamenti 3 – Operazioni ipotecarie
<b>3.3.4 Ipoteca a tasso fisso, ipoteca a tasso variabile, modelli misti</b>	<p>Il 31.12.2021, il Libor è stato sostituito dal SARON. La sezione sull'ipoteca Libor è stata sostituita dall'ipoteca SARON:</p> <p>L'<b>ipoteca SARON (Swiss Average Rate Overnight)</b> è un'ipoteca del mercato monetario. Prevede una durata illimitata o una cosiddetta durata quadro (nella maggior parte dei casi due, tre o cinque anni) e può essere stipulata in qualsiasi momento. Il tasso d'interesse applicato al cliente è dato dalla media del tasso SARON capitalizzato (Compound SARON) a cui viene aggiunto un margine fisso concordato. Tale supplemento individuale rimane invariato per l'intera durata dell'ipoteca. Il tasso d'interesse effettivo, e di conseguenza l'importo concreto da pagare, viene calcolato sempre posticipatamente, alla scadenza del periodo di conteggio degli interessi. Questo perché il SARON, come tasso di riferimento, è valido solo per un giorno, quindi non si può sapere in anticipo che andamento registrerà nel corso di un periodo di conteggio (questo è il motivo per cui i creditori possono rifinanziarsi basandosi sul SARON solo per un giorno). Ogni banca può offrire periodicità di conteggio degli interessi diverse. Il livello del tasso e quindi l'ammontare da pagare vengono definiti il penultimo giorno del periodo di conteggio (alcune banche propongono versioni dell'ipoteca che si basano sul tasso d'interesse del periodo precedente).</p>
<b>4.1.3 Il valore venale</b>	<p>Adeguamento del calcolo del valore venale dei condomini e degli immobili commerciali, in quanto il metodo di calcolo 3:1 non è più consentito dalle direttive di Swiss Banking per la valutazione dei prestiti:</p> <p>Il valore venale di case plurifamiliari e immobili a carattere commerciale</p> <p>Nel caso di case plurifamiliari e immobili a carattere commerciale, il <b>valore reddituale</b> corrisponde al <b>valore di mercato</b> in conformità alle linee guide di Swiss Banking per la valutazione dei prestiti.</p>
<b>Capitolo 4 Riepilogo</b>	<p>Adeguamento del calcolo del valore di mercato dei condomini e degli immobili commerciali, poiché il metodo di calcolo 3:1 non è più consentito dalle direttive di Swiss Banking per la valutazione dei prestiti:</p> <p>Il <b>valore venale</b> è l'importo che si potrebbe ottenere vendendo l'immobile sul mercato in data odierna. Per la banca, esso rappresenta la base per la concessione del credito e la determinazione dell'anticipo. Per le case plurifamiliari e gli immobili commerciali, il valore reddituale corrisponde al valore di mercato. Per le case unifamiliari ad uso proprio, invece, esso coincide con il valore reale.</p>
<b>Capitolo 5</b>	Non sono note correzioni.

Paragrafo	Trade Finance
<b>1.2.2 Quali rischi è possibile tutelare con l'ASRE?</b>	<p>Supplemento al rischio documentale:</p> <p>Anche il rischio documentale non può essere assicurato. Il rischio di eventuali difetti contrattuali nella transazione sottostante o di credito è a carico del contraente.</p>
<b>Capitoli 2 + 3</b>	Non sono note correzioni.