

# Operazioni di credito

Aggiornamenti dell'edizione 2023 – 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 2023 – 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: 1ª edizione 2024  
Pubblicazione: 01N24  
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 2023 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.
Capitoli 2 -4	Non sono note correzioni.
Paragrafo	Finanziamenti 2 – Credito su pegno, cessione di crediti, fideiussione, credito senza garanzie, credito cauzionale, leasing
Tutti i capitoli	Non sono note correzioni.
Paragrafo	Finanziamenti 3 – Operazioni ipotecarie
Capitoli 1 + 2	Non sono note correzioni.

Paragrafo	Finanziamenti 3 – Operazioni ipotecarie			
<b>3.3.2 La distinzione fra 1a e 2a ipoteca</b>	Regolazione della fig. 3-10 (garanzia supplementare): <b>Abb. 3-10</b> 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			
<b>3.3.3 Calcolo della portabilità</b>	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>4.1.3 Il valore venale</b>	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: Il valore venale di case plurifamiliari e immobili a carattere commerciale 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.
<b>Capitolo 4 Riepilogo</b>	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: 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.
<b>Capitolo 5</b>	Non sono note correzioni.

Paragrafo	Trade Finance
<b>1.2.2 Quali rischi è possibile tutelare con l'ASRE?</b>	Supplemento al rischio documentale: 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.
<b>Capitoli 2 + 3</b>	Non sono note correzioni.