

Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica

Preambolo	3
1. Ambito di applicazione	4
2. Principi	4
3. Elementi di consulenza nell'ambito del finanziamento di immobili	4
4. Formazione iniziale e continua	5
5. Disposizioni finali	5

Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica

Preambolo

Nell'intento di

- a. apportare un contributo alla sostenibilità in conformità alle linee guida del Consiglio federale (rapporto del 24 giugno 2020);
- b. sensibilizzare i clienti ipotecari sul tema dell'efficienza energetica del loro immobile e sostenerli nell'accrescimento del relativo livello di efficienza energetica, e
- c. pertanto rafforzare ulteriormente la piazza finanziaria svizzera a livello nazionale e internazionale,

gli istituti membri dell'Associazione svizzera dei banchieri (ASB) nonché le banche e gli altri fornitori di servizi finanziari aderenti al regime di autodisciplina si impegnano al rispetto delle presenti Direttive.

1. Ambito di applicazione

Art. 1

- ¹ Le Direttive contemplano la consulenza personale e, per analogia, anche la consulenza digitale dei privati proprietari di case unifamiliari e case di vacanza da finanziare destinate a proprio uso.
- ² Secondo le presenti Direttive i clienti ipotecari non hanno possibilità alcuna di reclami o pretese.
- ³ Negli ambiti disciplinati da leggi speciali, le regolamentazioni specifiche pertinenti sono preminenti rispetto a queste Direttive.

2. Principi

Art. 2

Nell'ambito della consulenza in materia di finanziamento di immobili deve essere considerato il tema relativo al mantenimento del valore in una prospettiva di lungo termine e quindi anche quello relativo all'efficienza energetica dell'immobile da finanziare, in particolare nel caso di stabili piuttosto vecchi o che presentano un fabbisogno di ristrutturazione. In questi casi è pressoché doveroso trattare il tema relativo agli interventi di risanamento necessari e approfondirne i dettagli.

Art. 3

Nel quadro delle vigenti norme di autodisciplina, gli offerenti di ipoteche possono adattare le proprie condizioni di finanziamento quali anticipo, sostenibilità, ammortamento e tasso d'interesse in modo tale che i finanziamenti di immobili a efficienza sostenibile possano distinguersi da quelli privi di caratteristiche di sostenibilità. Essi possono inoltre sviluppare proposte allo scopo di migliorare l'efficienza energetica.

Art. 4

Gli offerenti di ipoteche adottano misure opportune per individuare e acquisire informazioni rilevanti in tema di efficienza energetica degli edifici (in particolare label e certificazioni) pubblicamente accessibili.

3. Elementi di consulenza nell'ambito del finanziamento di immobili

Art. 5

Nell'ambito della consulenza per il finanziamento di immobili è opportuno affrontare in particolare i seguenti argomenti specifici:

- ¹ tematizzazione e valutazione del fabbisogno di ristrutturazione prevedibile, con l'obiettivo di motivare i proprietari a confrontarsi con la questione del mantenimento del valore e dell'efficienza energetica dell'immobile e quindi anche con la preservazione del valore e del capitale investito a lungo termine, adottando gli opportuni provvedimenti;
- ² in caso di necessità, presentazione chiara delle opzioni di finanziamento in funzione delle misure per il mantenimento del valore dell'immobile a lungo termine e per l'aumento dell'efficienza energetica, ivi incluse.
 - a. informazioni sugli incentivi pubblici e privati disponibili per le ristrutturazioni in ambito immobiliare, sensibilizzazione della clientela ed eventuale supporto finanziario per l'allestimento di certificati energetici;
 - b. informazioni su esperti e uffici specialistici indipendenti per una consulenza mirata sugli effetti di eventuali misure di ottimizzazione sotto il profilo energetico e finanziario (ad es. aumento dell'autosufficienza energetica dell'immobile mediante l'adozione di ulteriori misure per la riduzione del consumo o per la produzione di elettricità, nonché il relativo impatto sulle spese accessorie);
 - c. eventuale assistenza nell'iter di richiesta di misure di incentivazione.
- ³ Anche nel caso di finanziamenti esistenti per i quali non sono previsti imminenti interventi di risanamento, gli offerenti di ipoteche allestiscono un'offerta (ad esempio come la combinazione tra l'approccio diretto e/o sito web) che evidenzia le possibilità di incremento del livello di efficienza energetica e relative modalità atte ad ottenere il finanziamento appropriato.

4. Formazione iniziale e continua

Art. 6

Gli offerenti di ipoteche assicurano l'adeguata e regolare formazione continua ai propri consulenti e/o specialisti in ambito ipotecario allo scopo sia del mantenimento del valore a lungo termine e del miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili, sia del finanziamento delle misure opportunamente individuate.

5. Disposizioni finali

Art. 7

- ¹ Le presenti Direttive entrano in vigore il 1° gennaio 2023. Per l'adeguamento dei processi interni delle banche trova applicazione un periodo transitorio fino al 1° gennaio 2024.
- ² Per l'adempimento di queste Direttive è possibile fare ricorso a offerenti terzi specializzati.
- ³ Le presenti Direttive sono oggetto di revisione ed eventuale adeguamento a cadenza annuale. A tale riguardo si tiene conto degli sviluppi significativi in questo ambito, come ad esempio la disponibilità in formato digitale di informazioni rilevanti sull'efficienza climatica degli immobili.

Associazione Svizzera dei Banchieri

Aeschenplatz 7

Casella postale 4182

CH-4002 Basilea

office@sba.ch

www.swissbanking.ch