

# 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

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Secondo le presenti Direttive i clienti ipotecari non hanno possibilità alcuna di reclami o pretese.
- <sup>3</sup> 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:

- <sup>1</sup> 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;
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Per l'adempimento di queste Direttive è possibile fare ricorso a offerenti terzi specializzati.
- <sup>3</sup> 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](mailto:office@sba.ch)

[www.swissbanking.ch](http://www.swissbanking.ch)