

# Ordinanza sull'emissione di obbligazioni fondiarie (OOF)<sup>1</sup>

211.423.41

del 23 gennaio 1931 (Stato 1° marzo 2009)

---

*Il Consiglio federale svizzero,*

in virtù della legge federale del 25 giugno 1930<sup>2</sup> sull'emissione di obbligazioni fondiarie (detta qui di seguito «legge»),

*ordina:*

## I. Centrali d'emissione di obbligazioni fondiarie

### Art. 1

Le centrali d'emissione di obbligazioni fondiarie possono usare nella loro ditta la parola «svizzera».

### Art. 2

In caso di rigetto della domanda d'ammissione di un istituto di credito, presentata in virtù degli articoli 3 e 4 capoversi 1 e 2 della legge, spetta al Dipartimento federale delle finanze<sup>3</sup> decidere se siano adempiute le condizioni d'ammissione.

### Art. 3

Il consiglio d'amministrazione o il comitato direttivo delle centrali d'emissione sarà composto di quindici membri al massimo.

### Art. 4

<sup>1</sup> Il consiglio d'amministrazione o il comitato direttivo delle centrali sarà costituito di rappresentanti degli istituti che fanno parte di quest'ultime. Resta riservato l'articolo 37 della legge.

<sup>2</sup> Gli istituti rappresentati nel consiglio d'amministrazione di una centrale costituita in società anonima depositeranno per i loro rappresentanti le azioni richieste (art. 658 CO<sup>4</sup>).

CS 2 743

<sup>1</sup> Nuovo tit. giusta il n. I dell'O del 20 ott. 1982, in vigore dal 1° gen. 1983 (RU 1982 1879).

<sup>2</sup> RS 211.423.4. Ora: L sulle obbligazioni fondiarie.

<sup>3</sup> Nuova denominazione giusta l'art. 1 del DCF del 23 apr. 1980 concernente l'adattamento delle disposizioni di diritto federale alle nuove denominazioni dei dipartimenti e uffici (non pubblicato). Di tale modificazione è tenuto conto in tutto il presente testo.

<sup>4</sup> Vedi ora il tit. XXV del CO, nel testo del 4 ott. 1991.

**Art. 5**

<sup>1</sup> I membri del consiglio d'amministrazione o del comitato direttivo delle centrali designati dal Consiglio federale a rappresentare i debitori ipotecari stanno in carica quattro anni.

<sup>2</sup> Questi membri non sono tenuti a depositare azioni.

**Art. 6**

Il saggio d'interesse delle obbligazioni fondiarie e dei mutui è fissato dal Consiglio d'amministrazione o dal comitato direttivo delle centrali.

**II. Forme dell'obbligazione fondiaria****Art. 7<sup>5</sup>**

Il testo e la forma delle obbligazioni fondiarie sono sottoposte all'approvazione del Dipartimento federale delle finanze.

**III. Annullamento e ritorno anticipato delle obbligazioni fondiarie<sup>6</sup>****Art. 8<sup>7</sup>****Art. 9**

<sup>1</sup> Le obbligazioni fondiarie rimborsate dopo la scadenza saranno annullate.

<sup>2</sup> Le obbligazioni fondiarie ritornate prima della scadenza alle centrali, giusta l'articolo 12 capoverso 2 della legge, possono essere rimesse non appena ci sia una nuova copertura. Le obbligazioni non coperte vanno conservate separatamente.

**Art. 10**

Tra le spese d'emissione da rifondersi alla centrale quando un istituto che ne faccia parte rimborsi anticipatamente i suoi mutui, è compresa anche una congrua quota delle spese d'amministrazione della centrale stessa.

<sup>5</sup> Nuovo testo giusta il DCF del 2 lug. 1948 (RU 1948 757).

<sup>6</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 20 ott. 1982, in vigore dal 1° gen. 1983 (RU 1982 1879).

<sup>7</sup> Abrogato dal n. I dell'O del 20 ott. 1982 (RU 1982 1879).

#### IV. Registro dei pegni e copertura delle obbligazioni fondiarie

##### Art. 11<sup>8</sup>

<sup>1</sup> Il registro dei pegni dei membri di una centrale (art. 21 della legge) si compone di:

- a. un inventario indicante almeno, per ciascun elemento della copertura:
  1. il numero del registro dei pegni e quello della pratica;
  2. il valore nominale, la data e la designazione dei titoli di pegno immobiliare;
  3. il nome del debitore;
  4. l'ammontare del credito dato in pegno;
  5. la precedenza e la parità di grado delle ipoteche;
  6. il valore di copertura;
  7. il luogo di situazione del pegno;
  8. la natura del pegno;
  9. la superficie del fondo;
  10. il valore assicurato;
  11. il valore di stima;
  12. il limite di prestito;
  13. osservazioni circa eventuali modificazioni del pegno.

L'inventario può essere tenuto in forma di schedario o, conformemente al capoverso 5, in forma di lista EED.

- b. un giornale indicante:
  1. la data dell'iscrizione;
  2. il numero del registro dei pegni o della pratica;
  3. il nome del debitore;
  4. ogni aumento e ogni diminuzione di ciascun credito dato in pegno;
  5. l'ammontare totale di tutti i crediti dati in pegno;
  6. ogni aumento e ogni diminuzione della copertura;
  7. l'ammontare totale della copertura.

<sup>2</sup> Per la copertura completiva secondo l'articolo 25 della legge è tenuto un inventario particolare che ne indica la natura, il valore nominale, il corso del giorno e il valore di copertura.

<sup>3</sup> Occorre badare affinché la copertura sia ognora garantita, anche in caso di diminuzioni imprevedibili.

<sup>4</sup> I membri di una centrale che registrano elettronicamente gli ammontari dei crediti dati in pegno e i valori di copertura (cpv. 1 lett. a n. 4 e 6), e li possono ognora richiamare come ammontari singoli e totali, possono rinunciare a tenere il giornale di

<sup>8</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 16 apr. 1986, in vigore dal 1° lug. 1986 (RU 1986 694).

cui al capoverso 1 lettera *b*. In tal caso, le modificazioni dei singoli ammontari non sono riportate sullo schedario.

<sup>5</sup> Oltre alla registrazione elettronica di cui al capoverso 4, i membri di una centrale possono gestire elettronicamente anche l'inventario di cui al capoverso 1 lettera *a*. In tal caso, i dati secondo il capoverso 1 lettera *a* numeri 1-6 devono essere continuamente aggiornati e ognora richiamabili e i valori di copertura, aumentati o accolti nell'inventario dopo la fine dell'anno precedente, essere contrassegnati come tali. I dati di cui al capoverso 1 lettera *a* numeri 7-13 possono essere tenuti anche in altra forma, purché siano sempre a portata di mano.

<sup>6</sup> ...<sup>9</sup>

### **Art. 12**

Le succursali dei membri di una centrale tengono un proprio registro parziale dei pegni, per la copertura che si trova presso di loro.

### **Art. 13**

Il registro dei pegni delle centrali (art. 16 della legge) va disposto nello stesso modo che quello dei membri. Non vi saranno però iscritti i mutui concessi a questi ultimi, considerandosi invece come parte costitutiva del registro dei pegni la contabilità bancaria delle centrali concernente i mutui.

### **Art. 14**

<sup>1</sup> La copertura delle obbligazioni fondiari (art. 17, 22 e 25 della legge) dev'essere separata da tutti gli altri valori. Essa sarà designata come tale, distinta in copertura normale e copertura completiva e conservata in luogo sicuro.<sup>10</sup>

<sup>2</sup> Per denaro contante che può essere usato a completare la copertura, in conformità dell'articolo 25 della legge, s'intendono monete e biglietti di banca svizzeri.

### **Art. 15<sup>11</sup>**

<sup>1</sup> Se un credito ipotecario di grado precedente (art. 34 della legge) è fornito come copertura, il credito di grado posteriore non entra in linea di conto se non con la deduzione del 15% del credito anteriore.

<sup>2</sup> Se, oltre al credito dato in pegno, gravano altri crediti di ugual grado, la copertura del pegno totale deve parimenti esser ridotta del 15% dell'ammontare creditizio dei terzi.

<sup>9</sup> Abrogato dal n. 4 dell'all. all'O del 15 ott. 2008 sugli audit dei mercati finanziari, con effetto dal 1° gen. 2009 (RS **956.161**).

<sup>10</sup> Nuovo testo giusta l'art. 1 del DCF del 3 giu. 1949 (RU **1949 I 514**).

<sup>11</sup> Nuovo testo giusta il n. I del DCF del 31 gen. 1968 (RU **1968 214**).

**Art. 16<sup>12</sup>****Art. 17**

Per i crediti su pegni manuali a' sensi dell'articolo 19 della legge si intendono dei mutui di somme fisse a scadenze fisse o disdicibili entro tre mesi almeno e garantiti da pegno manuale.

**V. Bilancio, conto profitti e perdite e rapporto sulla gestione****Art. 18<sup>13</sup>**

<sup>1</sup> Le due centrali sono tenute ad allestire un bilancio intermedio alla fine di ognuno dei primi tre trimestri d'esercizio e a tenerlo a disposizione degli interessati. Detto bilancio comprende almeno le seguenti rubriche:

1. Attivi
  - 1.1 Copertura delle obbligazioni fondiarie:
    - 1.1.1 Mutui ai membri
    - 1.1.2 Mutui agli istituti che non fanno parte della centrale
    - 1.1.3 Rescrizioni della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni
    - 1.1.4 Contanti
    - 1.1.5 Cartelle di rendita fondiaria
  - 1.2 Attivi disponibili:
    - 1.2.1 Investimenti ipotecari (altre cartelle di rendita fondiaria, cartelle ipotecarie e ipoteche)
    - 1.2.2 Mutui garantiti da pegni manuali
    - 1.2.3 Effetti scontabili presso la Banca nazionale svizzera (sconto)
    - 1.2.4 Valori che possono essere accettati in pegno dalla Banca nazionale svizzera (prestiti su pegno)
    - 1.2.5 Obbligazioni fondiarie emesse dalla centrale
    - 1.2.6 Crediti a vista presso banche
    - 1.2.7 Crediti a termine presso banche
    - 1.2.8 Cassa, conti correnti bancari e postali
    - 1.2.9 Immobili appartenenti alla centrale
    - 1.2.10 Costi d'emissione da ammortizzare

<sup>12</sup> Abrogato dal n. I dell'O del 16 apr. 1986 (RU 1986 694).

<sup>13</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 26 set 1988, in vigore dal 1° gen. 1989 (RU 1988 1708).

- 1.2.11 Altri attivi
- 1.3 Capitale sociale non versato
- 1.4 Perdita riportata
- 1.5 *Totale del bilancio*
- 2. Passivi
- 2.1 Fondi di terzi:
  - 2.1.1 Emissioni di obbligazioni fondiarie
  - 2.1.2 Debiti a vista presso banche
  - 2.1.3 Debiti a termine presso banche
  - 2.1.4 Altri passivi
- 2.2 Mezzi propri:
  - 2.2.1 Capitale sociale
  - 2.2.2 Riserve ordinarie
  - 2.2.3 Altre riserve
  - 2.2.4 Utile riportato
- 2.3 *Totale del bilancio*

<sup>2</sup> Fanno parte del capitale proprio, nel senso dell'articolo 10 della legge, oltre al capitale sociale versato, alle riserve portate in bilancio e al saldo attivo riportato dall'esercizio precedente, il 75 per cento del capitale sociale non versato per il quale la centrale è in possesso di un impegno scritto dei membri.

<sup>2bis</sup> In casi speciali, l'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) può ammettere come capitale proprio altri elementi del capitale, in particolare i mutui di grado posteriore.<sup>14</sup>

<sup>2ter</sup> Il rimborso degli elementi del capitale secondo il capoverso <sup>2bis</sup> necessita del consenso della FINMA. La compensazione con crediti verso uno o più finanziatori è assimilata al rimborso.<sup>15</sup>

<sup>3</sup> In ogni bilancio intermedio dovrà inoltre figurare la somma degli interessi annui versati sulle obbligazioni fondiarie e il prodotto degli interessi annui della loro copertura, come pure la proporzione tra i mezzi propri e la totalità dei fondi di terzi.

## Art. 19<sup>16</sup>

Il bilancio annuale delle due centrali conterrà le medesime rubriche dei bilanci intermedi, più l'indicazione dell'utile o della perdita dell'esercizio.

<sup>14</sup> Introdotta dal n. I dell'O del 18 feb. 2009, in vigore dal 1° mar. 2009 al 31 dic. 2014 (RU **2009** 823).

<sup>15</sup> Introdotta dal n. I dell'O del 18 feb. 2009, in vigore dal 1° mar. 2009 al 31 dic. 2014 (RU **2009** 823).

<sup>16</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 26 set. 1988, in vigore dal 1° gen. 1989 (RU **1988** 1708).

**Art. 20**<sup>17</sup>

Il conto profitti e perdite delle due centrali conterrà almeno le seguenti rubriche:

1. Entrate
  - 1.1 Interessi attivi su
    - 1.1.1 Copertura di obbligazioni fondiarie
      - 1.1.1.1 Mutui ai membri della centrale
      - 1.1.1.2 Mutui a istituti che non fanno parte della centrale
      - 1.1.1.3 Rescrizioni della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni
      - 1.1.1.4 Cartelle di rendita fondiaria
    - 1.1.2 Attivi disponibili
      - 1.1.2.1 Investimenti ipotecari (altre cartelle di rendita fondiaria, cartelle ipotecarie e ipoteche)
      - 1.1.2.2 Mutui garantiti da pegni manuali
      - 1.1.2.3 Effetti scontabili presso la Banca nazionale svizzera
      - 1.1.2.4 Valori che possono essere accettati in pegno dalla Banca nazionale svizzera
      - 1.1.2.5 Obbligazioni fondiarie emesse dalla centrale
      - 1.1.2.6 Crediti bancari
      - 1.1.2.7 Altri attivi
    - 1.2 Provvigioni
    - 1.3 Diversi
    - 1.4 Perdita dell'esercizio
    - 1.5 *Totale*
  2. Uscite
    - 2.1 Interessi passivi su
      - 2.1.1 Emissioni di obbligazioni fondiarie
      - 2.1.2 Debiti presso banche
      - 2.1.3 Altri debiti
    - 2.2 Provvigioni ed emolumenti
    - 2.3 Spese amministrative
      - 2.3.1 Organi della banca e personale
      - 2.3.2 Spese generali e d'ufficio
    - 2.4 Costi d'emissione
    - 2.5 Perdite e ammortamenti

<sup>17</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 26 set. 1988, in vigore dal 1° gen. 1989 (RU 1988 1708).

- 2.6 Riserve
- 2.7 Altre spese
- 2.8 Utile dell'esercizio
- 2.9 *Totale*

**Art. 21**<sup>18</sup>

<sup>1</sup> Le centrali delle obbligazioni fondiarie allestiscono per ogni esercizio un rapporto di gestione. Quest'ultimo consta dei conti annuali e del rapporto annuale.

<sup>2</sup> I conti annuali sono composti dal conto economico, dal bilancio e dall'allegato. Quest'ultimo deve indicare in particolare se la scadenza dei mutui coincide con quella delle obbligazioni fondiarie.

<sup>3</sup> Il rapporto annuale espone l'andamento degli affari, nonché la situazione economica e finanziaria della società.

<sup>4</sup> L'attestato della società di audit deve essere riprodotto nel rapporto di gestione.

**VI. Entrata in vigore**<sup>19</sup>**Art. 22 a 24**<sup>20</sup>**Art. 25**

La presente ordinanza entra in vigore il 1° febbraio 1931, contemporaneamente alla legge federale del 25 giugno 1930<sup>21</sup> sull'emissione di obbligazioni fondiarie.

<sup>18</sup> Nuovo testo giusta il n. 4 dell'all. all'O del 15 ott. 2008 sugli audit dei mercati finanziari, in vigore dal 1° gen. 2009 (RS **956.161**).

<sup>19</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 20 ott. 1982, in vigore dal 1° gen. 1983 (RU **1982** 1879).

<sup>20</sup> Abrogati dal n. I dell'O del 20 ott. 1982 (RU **1982** 1879).

<sup>21</sup> Ora: L sulle obbligazioni fondiarie.



*Moduli N. 1 a 3<sup>22</sup>*

<sup>22</sup> Abrogati dal n. I dell'O del 16 apr. 1986 (RU **1986** 694).

