

Le fideiussioni della società cooperativa di fideiussione ipotecaria hbg-cch

La società cooperativa di fideiussione ipotecaria hbg-cch è stata fondata nel 1956 da cooperative edili e banche allo scopo di agevolare, ridurre o, più in generale, consentire il finanziamento della costruzione di abitazioni di utilità pubblica. Dalla sua fondazione, la hbg-cch ha finanziato più di 250 progetti edilizi. Analogamente alle cooperative edili, la hbg-cch opera secondo il principio della copertura dei prezzi di costo.

Le fideiussioni della hbg-cch sono dirette a finanziare la costruzione di nuove abitazioni (anche su terreno gravato da diritto di superficie), i rinnovamenti e gli acquisti, e servono alle banche creditrici come garanzia supplementare per i crediti ipotecari di grado posteriore garantiti da pegno immobiliare. Le fideiussioni solidali concesse dalla hbg-cch, la sua elevata solvibilità e le competenze specifiche di cui si avvale, come pure il fatto che la Confederazione garantisce mediante fideiussioni al regresso parte delle sue fideiussioni, sono elementi che permettono di offrire al creditore il massimo livello di garanzia.

Per le cooperative edilizie di abitazione, la copertura di ipoteche di grado posteriore da parte della hbg-cch è vantaggiosa da diversi punti di vista: grazie al rischio meno elevato di cui la banca deve tener conto per stabilire il tasso d'interesse per le ipoteche di grado posteriore, è possibile risparmiare sugli interessi; inoltre una fideiussione della hbg-cch può compensare la mancanza di fondi propri, in quanto sono ammessi prestiti fino al 90 per cento dei costi d'investimento comprovati. Si tratta di un fattore che può

rivelarsi decisivo, soprattutto nel caso di cooperative edili neocostituite e dotate di un capitale sociale limitato. In queste situazioni, l'ipoteca garantita, fungendo da aiuto iniziale, sostituisce parte del capitale proprio. Da ultimo, nei primi anni successivi ad una nuova costruzione o ad un rinnovamento è possibile ridurre l'onere finanziario, poiché di norma la fideiussione permette quote d'ammortamento annuali ridotte.

Anche i creditori sono avvantaggiati: rispetto a quanto avviene normalmente per le ipoteche di grado posteriore, il minore grado di rischio permette di ridurre i costi di produzione. Inoltre, la maggiore sicurezza consente limiti di prestito più ampi rispetto a quanto avviene con i crediti ipotecari garantiti esclusivamente mediante pegno immobiliare. E per le banche creditrici la possibilità di fissare scadenze più lunghe per i crediti ipotecari – in conseguenza delle quote d'ammortamento annuali ridotte – risulta vantaggiosa.

La fideiussione al regresso concessa come garanzia di fideiussioni della hbg-cch è – con la fideiussione di quote di prestiti della Centrale d'emissione per la costruzione di abitazioni CCA e i mutui finanziati con il fondo di rotazione – uno dei tre strumenti di agevolazione finanziaria che la Confederazione utilizza attualmente in virtù della Legge sulla promozione dell'alloggio LPrA.

Per informazioni più dettagliate sulla hbg-cch e sulle condizioni di fideiussione si può consultare il sito www.hbg-cch.ch (solamente in tedesco ed in francese).