



Securities Services



**SIX SIS SA**

Baslerstrasse 100

4601 Olten

(IDI: CHE-106.842.854)

**Amministrazione fiduciaria di cartelle ipotecarie registrali (Nominee)**

**Direttive tecniche per istituti di credito**

Valide dal 01.07.2014

Versione 1.1

## Indice

1. Introduzione.....	3
1.1. Ambito di applicazione .....	3
1.2. Premesse generali .....	3
1.2.1. Requisiti di sistema .....	3
2. Principi tecnici.....	4
2.1. Ordini e messaggi .....	4
2.1.1. Conferimento di ordini .....	4
2.1.2. Conferimento di ordini tramite web GUI .....	4
2.1.3. Conferimento di ordini tramite interfaccia TIX .....	4
2.1.4. Forma alternativa di conferimento di ordini .....	4
2.2. Allestimento di un accesso di terzi .....	4
2.2.1. Accesso per consultazione.....	4
2.2.2. Accesso integrale .....	4
2.3. Tenuta del deposito.....	5
2.3.1. Identificazione delle cartelle ipotecarie registrali amministrare .....	5
2.4. Reporting .....	6
2.4.1. Estratti del deposito delle cartelle ipotecarie registrali .....	6
2.5. Archiviazione .....	6
2.6. Dati e flusso di informazioni .....	6
2.6.1. Atto amministrativo .....	6
2.6.2. Ordini .....	7
2.6.3. Conferme.....	8
2.6.4. Strategia Retry .....	9
2.7. Allineamento dei dati con gli uffici del registro fondiario .....	10
2.8. Incident Management.....	10
3. Principi tecnici.....	12
3.1. Trasferimento della massa .....	12
3.1.1. Procedura del trasferimento della massa (variante in caso di fallimento SIX SIS).....	13
3.1.2. Procedura del trasferimento della massa (variante in caso di fallimento del partecipante).....	13

## 1. Introduzione

### 1.1. Ambito di applicazione

Ai sensi dell'art. 2.3 del contratto utente concernente l'amministrazione fiduciaria di cartelle ipotecarie registrate (contratto per partecipanti), le presenti Direttive tecniche valgono quali direttive per il collegamento tecnico dei partecipanti al sistema Terravis (Terravis) e disciplinano la forma della comunicazione e le modalità di conferimento di ordini e istruzioni.

Le Direttive tecniche Nominee (DT Nominee) si basano sulle Direttive tecniche per transazioni commerciali elettroniche Terravis (DT eGVT) e valgono allo stesso modo per tutti i partecipanti al sistema. Fatto salvo quanto diversamente indicato nel presente documento, si applicano le disposizioni di cui alle DT eGVT.

### 1.2. Premesse generali

#### 1.2.1. Requisiti di sistema

I requisiti di sistema per la partecipazione al sistema tramite l'interfaccia Internet di Terravis (web GUI) sono pubblicati sul sito [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch).

L'integrazione totale si svolge tramite le interfacce TIX e GBIX, analogamente alle DT eGVT. Le corrispondenti specifiche vengono messe a disposizione da SIX. Valgono le regole concernenti il Change Management come da capitolo 2.6 delle DT eGVT.

## 2. Principi tecnici

### 2.1. Ordini e messaggi

#### 2.1.1. Conferimento di ordini

Il partecipante impartisce ordini a SIX SIS tramite un'interfaccia fornita da SIX o nella web GUI. A scelta può utilizzare l'uno o l'altro canale, ma mai entrambi contemporaneamente. Sono possibili cambi di canale.

Le comunicazioni di SIX SIS si svolgono tramite lo stesso canale attraverso il quale sono stati impartiti gli ordini.

#### 2.1.2. Conferimento di ordini tramite web GUI

L'ordine si intende impartito quando nella web GUI di Terravis al partecipante viene visualizzato come task un avviso di conferma con ID operazione.

#### 2.1.3. Conferimento di ordini tramite interfaccia TIX

L'ordine si intende impartito quando al partecipante viene inviato tramite l'interfaccia TIX un avviso di conferma con ID operazione sotto forma di comunicazione elettronica.

#### 2.1.4. Forma alternativa di conferimento di ordini

In caso di guasto del sistema di Terravis o secondo necessità, gli ordini del partecipante vengono impartiti per posta. Le informazioni e le conferme di SIX SIS vengono trasmesse tramite lo stesso canale.

Le operazioni notificate direttamente per posta non possono essere registrate a posteriori in Terravis.

## 2.2. Allestimento di un accesso di terzi

Ai sensi dell'art. 7 del contratto utente, un partecipante può autorizzare un terzo sia all'accesso per consultazione che per un accesso integrale al deposito delle cartelle ipotecarie registrali (deposito). SIX Terravis SA (SIX Terravis) attiva l'accesso dopo aver ricevuto la procura scritta.

Se la parte terza dispone già di un login Terravis, può utilizzarlo come accesso per terzi.

### 2.2.1. Accesso per consultazione

A livello tecnico l'accesso per consultazione comprende:

- selezione e consultazione di valori in deposito
- selezione e visione dell'archivio, al fine di consultare estratti di deposito di cartelle ipotecarie registrali

### 2.2.2. Accesso integrale

L'accesso integrale consente a una parte terza, oltre alle funzioni dell'accesso per consultazione, di impartire istruzioni in merito alle cartelle ipotecarie registrali amministrate del partecipante al sistema. Per

il conferimento di istruzioni la parte terza ha tecnicamente a disposizione le stesse funzioni dell'effettivo titolare del deposito.

Gli utenti che a nome del partecipante effettuano procedure operative come accesso pieno nel sistema Terravi, devono collegarsi separatamente per ogni partecipante.

## 2.3. Tenuta del deposito

Ai sensi dell'art. 4.3.1. del contratto utente, SIX SIS gestisce un deposito intestato al partecipante per ogni contratto di deposito (appendice A al contratto per partecipanti). Ogni cartella ipotecaria registrata viene gestita e presentata singolarmente.

### 2.3.1. Identificazione delle cartelle ipotecarie registrate amministrare

Nella contabilità depositi di SIX SIS le cartelle ipotecarie registrate vengono identificate come segue:

#### a) Identificazione standard

- ID Nominee, chiave primaria per l'identificazione di cartelle ipotecarie registrate amministrare in via fiduciaria.
  - o Se nella prima registrazione di una cartella ipotecaria registrata nella contabilità del deposito è noto il corrispondente EREID, questo viene utilizzato come ID Nominee, altrimenti viene assegnato un identificatore interno a SIX
  - o EREID: identificazione federale di un diritto stabilito nel registro fondiario ai sensi dell'Ordinanza tecnica sul registro fondiario OTRF (RS 211.432.11)
- Identificatore interno a SIX: è strutturato come l'EREID, ma le prime lettere sono "SX" invece di "CH", se noto
- Somma costituita in pegno
- Tasso d'interesse massimo, se presente
- Fondi gravati tramite numero di identificazione federale dei fondi ai sensi della OTRF (RS 211.432.11) (E-GRID)
- Posto di pegno della cartella ipotecaria registrata per ogni fondo gravato

#### b) Identificazione provvisoria nella fase transitoria

Gli identificatori sopra menzionati non sono ancora stati introdotti capillarmente nel registro fondiario su tutto il territorio svizzero. Oltre agli identificatori standard di cui all'art. 2.3.1 a) vengono utilizzati i seguenti identificatori provvisori:

- ID interno al registro fondiario della cartella ipotecaria registrata, se presente
- Se non è presente l'E-GRID:
  - o Numero fondo
  - o Comune politico incl. numero UST del Comune politico, laddove in casi divergenti il comune politico può essere sostituito dalla definizione del registro fondiario come testo libero.

## 2.4. Reporting

### 2.4.1. Estratti del deposito delle cartelle ipotecarie registrali

Il partecipante ha a disposizione estratti relativi al suo deposito tramite la web GUI o come servizio nei formati PDF e XML. Oltre al partecipante, anche SIX SIS e SIX Terravis e un'eventuale parte terza (ai sensi del punto 2.2) possono accedere in qualsiasi momento agli estratti.

Ogni giorno (da lunedì a venerdì alle ore 19.00 per il giorno trascorso) viene allestito un "estratto deposito" e un "estratto deposito per ogni deposito / ogni cantone".

Tutte le operazioni in sospeso del registro fondiario, per le quali è presente una conferma di iscrizione nel libro giornale dell'ufficio del registro fondiario o un impegno di consegna del notaio, vengono considerate cartelle ipotecarie registrali amministrate ai sensi del contratto per partecipanti (cfr. accordo integrativo) e descritte in una sezione separata che costituisce un report a se stante.

## 2.5. Archiviazione

SIX SIS archivia in formato digitale le seguenti informazioni in base alla direttiva interna di SIX:

Informazioni da archiviare	Descrizione	Durata archiviazione
Contabilità depositi per cartelle ipotecarie registrali	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutti gli estratti del deposito vengono archiviati il giorno della creazione per ogni partecipante</li> <li>Tutte le modifiche in connessione con la tenuta del deposito vengono registrate in file di log. Questi file di log vengono archiviati quotidianamente.</li> </ul>	20 anni
Processi operativi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutti i processi operativi eseguiti da Terravis vengono archiviati alla loro conclusione. Sono compresi tutti i processi che riguardano il modulo Nominee</li> <li>Tutte le modifiche in connessione con i processi operativi vengono registrate in file di log. Questi file di log vengono archiviati al termine di ogni processo unitamente ai dati del processo operativo.</li> </ul>	20 anni
Giustificativi	<ul style="list-style-type: none"> <li>I giustificativi sono tutti i documenti relativi ai processi operativi Nominee e che               <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ SIX SIS riceve dal partecipante</li> <li>➤ SIX SIS invia</li> <li>➤ SIX SIS riceve da notai, uffici del registro fondiario e terzi</li> </ul> </li> <li>I giustificativi vengono archiviati elettronicamente unitamente ai processi operativi al loro termine</li> <li>I giustificativi cartacei vengono scannerizzati e aggiunti al processo operativo. Gli originali vengono distrutti dopo 3 mesi</li> </ul>	20 anni

## 2.6. Dati e flusso di informazioni

### 2.6.1. Atto amministrativo

SIX SIS porta a termine gli atti amministrativi menzionati all'art. 4.2.2. del contratto utentiper la gestione di cartelle ipotecarie registrali amministrate su istruzione del partecipante.

## 2.6.2. Ordini

### a) Tipo di ordine

Dalla prospettiva del partecipante sono previsti due tipi di registrazione degli ordini:

- **registrazione fisica** (ufficio del registro fondiario e/o notaio non sono collegati)
- **registrazione elettronica** (ufficio del registro fondiario e notaio sono collegati)

Dalla prospettiva di SIX SIS sono previsti due tipi di elaborazione/inoltro di un ordine:

- **tipo strutturato** tramite web GUI, (tutti i "campi" necessari sono presenti nell'ordine come dati strutturati)
- **tipo generico** tramite web GUI (il partecipante mette a disposizione aggiuntivamente all'ordine tutti i documenti necessari come PDF da scaricare)

Sono previste le seguenti combinazioni:

#### Strutturata / Fisica (SF)

Il conferimento dell'ordine è di tipo strutturato. L'inoltro dell'ordine all'ufficio competente viene eseguito per posta.

#### Strutturata / elettronica (SE)

Il conferimento dell'ordine è di tipo strutturato. L'inoltro dell'ordine all'ufficio competente si svolge in modo elettronico e con firma digitale tramite Terravis.

#### Generica / fisica (GF)

Il conferimento dell'ordine non è di tipo strutturato. Il partecipante allega tutti i documenti necessari in formato PDF. L'inoltro dell'ordine all'ufficio competente viene eseguito per posta.

#### Generica / elettronica

Questa combinazione non viene offerta

Tipo di registrazione dell'ordine da parte del partecipante		Tipo di inoltro dell'ordine da parte di SIX SIS	
		(E)lettronico	(F)isico
		Inoltro elettronico all'ufficio del registro fondiario / notaio	Inoltro fisico all'ufficio del registro fondiario / notaio
(S)trutturato	Registrazione strutturata dei dati nella web GUI o tramite interfaccia TIX	Strutturato / elettronico (SE)	Strutturato / Fisico (SF)
(G)enerico	Scaricamento PDF tramite web GUI o interfaccia TIX		Generico / fisico (GF)

### b) Conferimento di ordini

#### Conferimento di ordini tramite web GUI

L'ordine si intende conferito quando nella web GUI viene visualizzato come task un avviso di conferma con ID operazione.

#### Conferimento di ordini tramite interfaccia TIX

L'ordine si intende conferito quando tramite l'interfaccia TIX viene inviato un avviso di conferma con ID operazione sotto forma di comunicazione elettronica.

### 2.6.3. Conferme

Sono previste le seguenti forme di conferme:

Conferma	Tipo di avviso
Modifica dell'iscrizione nel libro giornale del registro fondiario	Le conferme delle registrazioni del libro giornale vengono comunicate al partecipante tramite la web GUI o l'interfaccia TIX sotto forma di comunicazione elettronica. Le registrazioni nel libro giornale non vengono aggiornate nel deposito del partecipante. La conferma contiene le seguenti informazioni complementari:
	L'ufficio del registro fondiario è attivo in eGVT      Informazioni della conferma di iscrizione elettronica
	L'ufficio del registro fondiario <b>non</b> è attivo in eGVT      Conferma cartacea come PDF in allegato
Conferma dell'iscrizione nel libro mastro del registro fondiario	Le conferme di registrazioni del libro mastro vengono comunicate al partecipante tramite la web GUI o l'interfaccia TIX sotto forma di comunicazione elettronica. Le registrazioni del libro mastro vengono aggiornate nel deposito del partecipante e visualizzate come modifica. La conferma contiene le seguenti informazioni complementari:
	L'ufficio del registro fondiario è attivo in eGVT      Informazioni della conferma di iscrizione elettronica
	L'ufficio del registro fondiario <b>non</b> è attivo in eGVT      Conferma cartacea come PDF in allegato
Modifiche di valori nel deposito (registrazione, storno, trasferimento)	Gli avvisi di registrazione di modifiche di valori vengono inviati al partecipante tramite la web GUI o l'interfaccia TIX sotto forma di comunicazione elettronica. Le modifiche di valori basate su modifiche nel registro fondiario contengono le seguenti informazioni complementari:
	L'ufficio del registro fondiario è attivo in eGVT      Informazioni della conferma di iscrizione elettronica
	L'ufficio del registro fondiario <b>non</b> è attivo in eGVT      Conferma cartacea come PDF in allegato
Modifica dati deposito (senza modifiche di valori)	Le modifiche di dati nel deposito vengono comunicate al partecipante tramite la web GUI o l'interfaccia TIX sotto forma di comunicazione elettronica. Normalmente queste modifiche si basano su comunicazioni dell'ufficio del registro fondiario. La conferma contiene le seguenti informazioni complementari (se presenti):
	L'ufficio del registro fondiario è attivo in eGVT e il processo è attivo      Informazioni della comunicazione elettronica
	L'ufficio del registro fondiario <b>non</b> è attivo in eGVT e il processo è attivo; oppure L'ufficio del registro fondiario è attivo in eGVT, ma il processo <b>non</b> è attivo      Comunicazione cartacea come allegato PDF o giustificativo cartaceo, sul quale si basa la modifica
Informazioni del registro fondiario	Le informazioni del registro fondiario basate sull'art. 969 CC vengono visualizzate al partecipante tramite la web GUI o l'interfaccia TIX sotto forma di comunicazione elettronica. La conferma contiene le seguenti informazioni complementari (se presenti):



	L'ufficio del registro fondiario è attivo in eGVT e il processo è attivo	informazioni della comunicazione elettronica
	L'ufficio del registro fondiario <b>non</b> è attivo in eGVT; oppure l'ufficio del registro fondiario è attivo in eGVT, ma il processo <b>non</b> è attivo	conferma cartacea come allegato PDF o giustificativo cartaceo, sul quale si basa la modifica

### a) Notifica di registrazione

Le notifiche di registrazione per registrazioni, cancellazioni e trasferimenti di cartelle ipotecarie registrate amministrare nel deposito del partecipante vengono visualizzate tramite la web GUI o l'interfaccia TIX sotto forma di comunicazione elettronica.

La notifica di registrazione contiene almeno le seguenti informazioni (vedasi capitolo 2.3.1):

- ID Nominee
- EREID, se noto
- somma costituita in pegno
- tasso d'interesse massimo, se presente
- fondi gravati tramite numero di identificazione federale dei fondi ai sensi della OTRF (RS 211.432.11) (E-GRID)
- posto di pegno della cartella ipotecaria registrata per ogni fondo gravato

Gli identificatori sopra menzionati non sono ancora stati introdotti capillarmente nel registro fondiario su tutto il territorio svizzero. Oltre agli identificatori standard vengono applicati i seguenti identificatori provvisori:

- ID interno al registro fondiario della cartella ipotecaria registrata, se presente
- Se non è presente l'E-GRID:
  - o Numero fondo
  - o Comune politico incl. numero UST del Comune politico, laddove in casi divergenti il comune politico può essere sostituito dalla definizione del registro fondiario come testo libero.

### b) Recapito della notifica di registrazione tramite web GUI

La notifica di registrazione si intende recapitata quando al partecipante viene visualizzata come task nella web GUI di Terravis una comunicazione con ID operazione.

### c) Recapito della notifica di registrazione tramite interfaccia TIX

Una notifica di registrazione si intende recapitata quando al partecipante viene notificata tramite l'interfaccia TIX una comunicazione con ID operazione sotto forma di comunicazione elettronica.

## 2.6.4. Strategia Retry

Se dopo vari tentativi (retry) da parte di SIX non è possibile recapitare le comunicazioni, l'Incident viene regolato dall'organizzazione interna di SIX.

## 2.7. Allineamento dei dati con gli uffici del registro fondiario

Ai sensi dell'art. 14.5 del contratto utenti, SIX SIS svolge l'allineamento periodico tra i dati del registro fondiario delle cartelle ipotecarie registrali amministrare e i dati dei depositi nel seguente modo:

- SIX SIS confronta con i cantoni i prospetti dei valori forniti delle cartelle ipotecarie registrali amministrare con la contabilità dei depositi.
- L'allineamento si svolge principalmente tramite EREID.
- L'allineamento dei valori si svolge una volta all'anno.
- Se tecnicamente, contrattualmente e organizzativamente possibile, SIX SIS confrontano i valori del deposito con i dati del registro fondiario tramite interfacce standardizzate.
- SIX SIS contatta per iscritto tutti i Cantoni, presso i quali non è possibile effettuare l'allineamento tramite le interfacce. SIX SIS richiede i dati dei valori in formato elettronico. Il requisito minimo contrattuale per l'allineamento dei dati è soddisfatto con la richiesta di tali dati.
- SIX SIS confronta i dati strutturati ed elettronici dei valori dei cantoni in base alla struttura di cui al capitolo 2.3.1 con la contabilità dei depositi e allestisce un protocollo per ogni partecipante con l'indicazione di data di riferimento e differenze.
- SIX SIS informa il partecipante entro 10 giorni lavorativi bancari in merito ad eventuali differenze riscontrate tra i dati confrontati.

## 2.8. Incident Management

Valgono le regole relative a Incident Management in DT eGVT.

La comunicazione relativa all'Incident management del Nominee si svolge esclusivamente tramite JIRA.

SIX indennizza il partecipante in caso di guasto grave al sistema Terravis per più giorni lavorativi bancari consecutivi nel seguente modo:

Guasto grave nel modulo Nominee	
Classe	Descrizione
2 giorni	10% della commissione di base mensile Nominee dovuta
da 3 a 5 giorni	20% della commissione di base mensile Nominee dovuta
da 6 a 9 giorni	50% della commissione di base mensile Nominee dovuta
da 10 giorni	100% della commissione di base mensile Nominee dovuta

Il pagamento di un indennizzo non vale come riconoscimento di un eventuale danno o risarcimento del danno.

Vengono conteggiati esclusivamente i giorni che riguardano i giorni operativi definiti nel contratto utenti.

In caso di guasti al sistema che si protraggono oltre il weekend, le festività e la fine del mese, il cambio di mese non interrompe il conteggio dell'indennizzo.

In caso di guasti gravi al sistema **Terravis** il partecipante conferisce gli ordini per posta.



Securities Services



### 3. Principi tecnici

#### 3.1. Trasferimento della massa

Di seguito viene illustrato il modo in cui la separazione di cartelle ipotecarie registrali richiesta dalla FINMA viene soddisfatta in caso di fallimento di SIX SIS o di un partecipante. Si presuppone che il o gli istituti di credito da liquidare abbiano perso la capacità di agire e che un ufficio preposto autorizzato da un tribunale o dall'autorità di vigilanza abbia la competenza per lo svolgimento di un trasferimento della massa.

In caso di liquidazione di SIX SIS, i diritti dei creditori sulle cartelle ipotecarie registrali nel registro fondiario devono essere trasferiti agli istituti di credito autorizzati.

In caso di liquidazione di uno o più istituti di credito, i diritti dei creditori sulle cartelle ipotecarie registrali devono essere trasferiti a un terzo.

L'ufficio autorizzato necessita dell'accesso all'archivio digitale nel sistema Terravis.

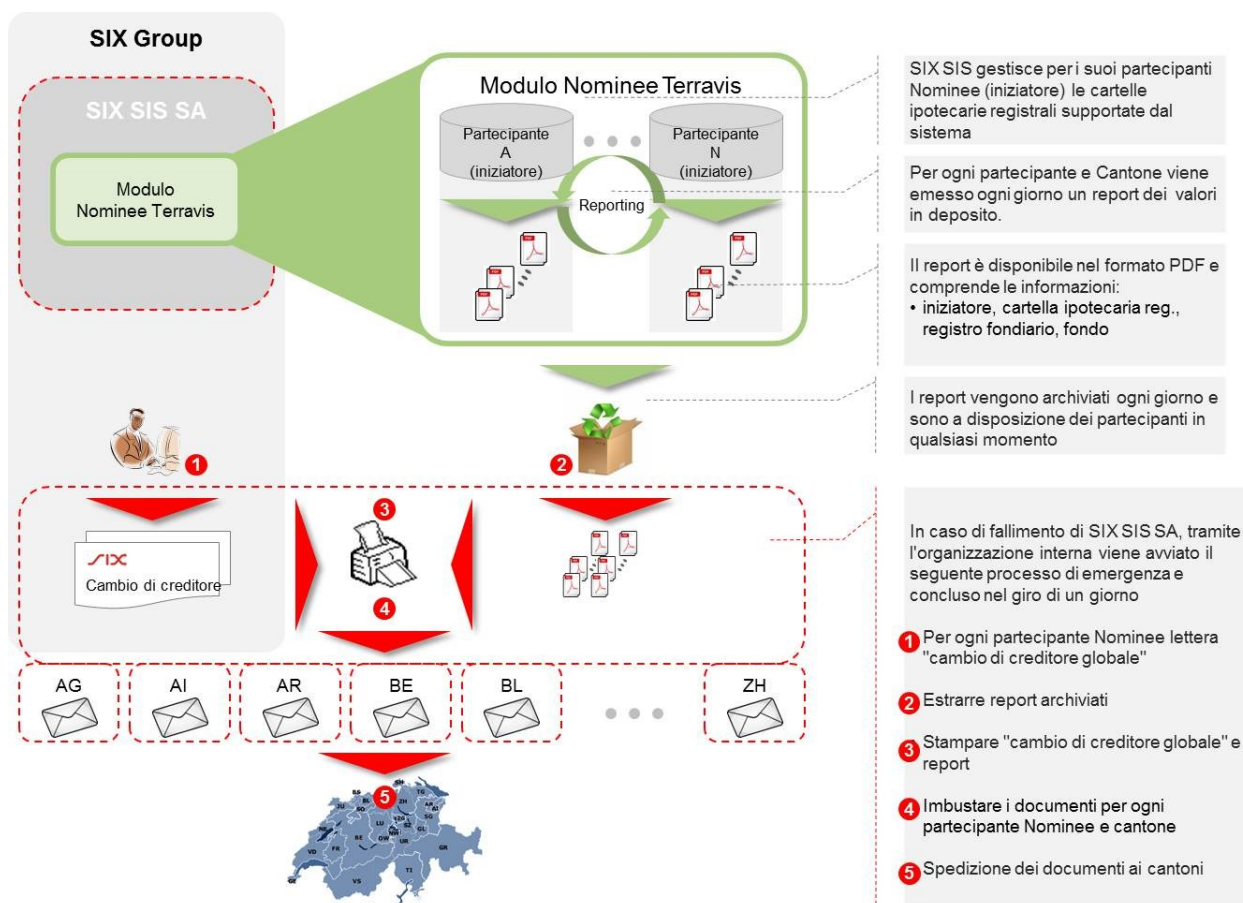


Figura 1: Illustrazione del trasferimento della massa di cartelle ipotecarie registrali

### **3.1.1. Procedura del trasferimento della massa (variante in caso di fallimento SIX SIS)**

Descrizione di un trasferimento di tutte le cartelle ipotecarie registrali amministrare in via fiduciaria in caso di fallimento di SIX SIS:

1. L'ufficio autorizzato allestisce per ogni Cantone e partecipante un cambio globale di creditore (modulo scaricabile dal sito [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch))
2. L'ufficio autorizzato estrae i report più recenti memorizzati quotidianamente nell'archivio digitale del sistema Terravis per il trasferimento della massa. I report sono ordinati per cantone.
3. L'ufficio autorizzato stampa i cambi di creditore (richieste globali per gli uffici del registro fondiario) e i report (corrispondenti allegati ai cambi di creditore) su carta. I cambi di creditore devono essere validamente firmati. Inoltre deve essere allegata la legittimazione dell'ufficio autorizzato a iscrivere i cambi di creditore presso gli uffici del registro fondiario.
4. Le notificazioni per l'iscrizione al registro fondiario vengono imbustate per cantone
5. Le notificazioni per l'iscrizione al registro fondiario vengono inviate per cantone.

### **3.1.2. Procedura del trasferimento della massa (variante in caso di fallimento del partecipante)**

Descrizione di un trasferimento di tutte le cartelle ipotecarie registrali amministrare in via fiduciaria in caso di fallimento di un partecipante. In caso di più partecipanti si devono effettuare le seguenti operazioni.

1. L'ufficio autorizzato allestisce per ogni Cantone e partecipante da elaborare un cambio di creditore globale (modulo scaricabile dal sito [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch))
2. L'ufficio autorizzato estrae i report più recenti memorizzati quotidianamente nell'archivio digitale del sistema Terravis per il trasferimento della massa. I report sono ordinati per cantone.
3. L'ufficio autorizzato stampa i cambi di creditore (richieste globali per gli uffici del registro fondiario) e i report (corrispondenti allegati ai cambi di creditore) su carta. I cambi di creditore devono essere validamente firmati. Inoltre deve essere allegata la legittimazione dell'ufficio autorizzato a iscrivere i cambi di creditore presso gli uffici del registro fondiario.
4. Le notificazioni per l'iscrizione al registro fondiario vengono imbustate per cantone
5. Le notificazioni per l'iscrizione al registro fondiario vengono inviate per cantone.