
Legge sulla promozione dell'alloggio LPrA

Aiuto federale alle organizzazioni mantello dell'edilizia abitativa di utilità pubblica e alle loro istituzioni

La legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) è entrata in vigore il 1° ottobre 2003. Sostituisce la legge federale del 4 ottobre 1974 che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP).

Nel quadro del Programma di sgravio 2003 delle finanze federali, la concessione di mutui federali diretti prevista dalla legge è stata sospesa. Sono fatte salve le misure di promozione destinate agli operatori che svolgono attività di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni e alle loro istituzioni. Queste misure sono oggetto del presente promemoria.

Giugno 2020



Aiuto federale alle organizzazioni mantello dell'edilizia abitativa di utilità pubblica e alle loro istituzioni

Operatori che svolgono attività di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni

Per operatori che svolgono attività di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni si intendono cooperative, fondazioni, associazioni e altri committenti che, conformemente ai propri statuti, si prefiggono la realizzazione di abitazioni a pigione moderata, limitano i dividendi secondo la legge federale sulle tasse di bollo e non consentono il versamento di quote di utili. Inoltre i loro statuti devono prevedere che, in caso di scioglimento dell'organizzazione, eventuali eccedenze di liquidazione siano destinate al perseguimento dello scopo originario. I committenti devono anche soddisfare requisiti minimi in materia di gestione, rendiconto e revisione, e proclamarsi con la carta statutaria degli operatori dell'edilizia abitativa di utilità pubblica.

Organizzazioni mantello

Gli operatori che svolgono un'attività di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni possono beneficiare degli aiuti federali sotto menzionati soltanto se fanno parte di un'organizzazione mantello. Le organizzazioni mantello riconosciute dalla Confederazione sono «Cooperative d'abitazione Svizzera – Federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica» e «WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften/Association des coopératives de construction» (indirizzi a pagina 5). Oltre a fornire le proprie prestazioni, queste organizzazioni operano anche nel quadro di istituzioni comuni e in base a mandati di prestazione della Confederazione.

Assistenza finanziaria

Con il sostegno della Confederazione, le due organizzazioni mantello gestiscono congiuntamente per i loro membri la Cooperativa di fideiussione ipotecaria (Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft/Société coopérative de cautionnement hypothécaire hbg/cch) e la Centrale d'emissione per la costruzione di alloggi di utilità pubblica (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger/Centrale d'émission pour la construction de logements EGW/CCL). Inoltre

le organizzazioni mantello amministrano un fondo di rotazione.

1. Fondo di rotazione

Le organizzazioni mantello si occupano della gestione fiduciaria del fondo di rotazione, alimentato con crediti della Confederazione. Il fondo è utilizzato per la concessione di mutui ad un tasso d'interesse agevolato agli operatori dell'edilizia abitativa di utilità pubblica. Si tratta di finanziamenti residui e/o di finanziamenti transitori per l'acquisto di terreni edificabili, per la realizzazione, il rinnovamento o l'acquisto di alloggi a pigione moderata. L'esame e l'autorizzazione delle richieste sono di competenza delle commissioni dei fondi delle organizzazioni mantello, in seno alle quali è rappresentato anche l'UFAB.

Condizioni generali

- I mutui del fondo di rotazione si possono richiedere soltanto per progetti di costruzione di abitazioni che adempiono ai criteri di promozione della LPrA e che non potrebbero essere realizzati in mancanza di un mutuo di questo tipo. I progetti devono in particolare soddisfare elevati standard di efficienza ecologica ed energetica ed essere privi di barriere architettoniche.
- Per ogni domanda l'importo massimo del mutuo ammonta di regola a 5 000 000 di franchi.
- Per ogni abitazione l'importo del mutuo è di almeno 15 000 e di al massimo 50 000 franchi.
- Una promozione mediante fondo di rotazione è possibile soltanto se i lavori nell'ambito dei progetti di nuove costruzioni o di rinnovamento di abitazioni non sono ancora iniziati; in caso di acquisto di un immobile, se l'iscrizione nel registro fondiario non è ancora avvenuta o se l'ufficio competente ha già rilasciato un'autorizzazione scritta (art. 50 OPrA).
- Di regola i costi di investimento non possono superare i limiti stabiliti secondo l'ubicazione (cfr. sito dell'UFAB). Eventuali deroghe sono possibili alle condizioni seguenti: il terreno edificabile ha un prezzo vantaggioso; i fondi propri disponibili sono sufficienti; l'ente pubblico partecipa in misura consistente; sussiste un reale fabbisogno; si tratta di alloggi a pigione moderata.
- Le nuove costruzioni e gli interventi di rinnovamento globale che prevedono modifiche planimetriche devono presentare un elevato valore d'uso secondo il sistema di valutazione degli alloggi (SVA, edizione 2015). In caso

di progetti di rinnovamento che comportano modifiche planimetriche importanti, sono possibili deroghe su singoli aspetti relativi alle condizioni quadro o alle finiture di base.

- Di norma i fondi propri disponibili devono corrispondere almeno al 10 per cento, di cui al massimo la metà può essere coperta da mutui del fondo di rotazione. Almeno il 5 per cento dei costi di investimento deve provenire da capitali sociali, azionari o patrimoni di fondazione. Oltre a questo 5 per cento vengono riconosciuti come ulteriori fondi propri anche le riserve palesi e/o tacite, il riporto dell'utile precedente nonché i mutui a lungo termine. Non sono invece accettati gli importi immobilizzati artigianali.
- Il tasso d'interesse si situa di 2,0 punti percentuali al di sotto del tasso di riferimento relativo al diritto di locazione, rilevato annualmente il 30 settembre e pubblicato all'inizio di dicembre dal Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR), ma deve essere almeno dell'1 per cento. È valido per tutto l'anno successivo.
- La durata dei mutui è di 20 anni per alloggio e per importi fino a 30 000 franchi; per importi superiori è di 25 anni; l'ammortamento è lineare e inizia dopo sei anni se si tratta di nuove costruzioni con acquisto di terreno, al più tardi dopo tre anni in caso di nuove costruzioni e di regola dopo un anno se si tratta di rinnovamenti o di acquisti.
- Per la gara d'appalto dei lavori è raccomandato attenersi ai criteri dell'edilizia ecologica e prevedere l'uso di materiali da costruzione dotati di marchio (label). Alcuni esempi: eco-devis, Fiches CFC pour construire écologique, Minergie-ECO. Vanno inoltre osservati le raccomandazioni dell'Ufficio svizzero per la prevenzione degli infortuni (upi) sulla sicurezza nelle costruzioni e sulla prevenzione delle cadute nelle abitazioni.

Condizioni specifiche

(vedi anche tabella a pagina 6)

- Nel caso degli **alloggi nuovi** gli importi dei mutui per abitazione dipendono dallo standard energetico previsto o dal livello di certificato LEA per le abitazioni senza ostacoli:
 - Senza standard certificati: 15 000 franchi;
 - Standard Minergia e oggetti valutati secondo CECE® A/A, A/B o B/A: 30 000 franchi;
 - Standard energetici più elevati come Minergia P o A certificati secondo SNBS e immobili compatibili con il modello Società 2000 Watt: 40 000 franchi;
 - Progetti con livello di certificato LEA argento 30 000 franchi, con livello di certificato oro 40 000 franchi con livello di certificato Platino 50 000 franchi.Per immobili certificati secondo Minergie-ECO viene concesso un aumento di 10 000 franchi per ogni alloggio. Il rispetto degli standard deve essere certificato o documentato.

Per gli oggetti abitativi per i quali il committente può dimostrare che la prima locazione è soggetta a prescrizioni in materia di occupazione o di condizioni d'affitto simili, viene concesso un supplemento di 10 000 franchi per alloggio. In questo caso è necessario fornire i dati sull'occupazione minima e sul procedimento in caso di mancato rispetto degli obblighi.

I nuovi progetti edilizi che prevedono prevalentemente abitazioni destinate a persone anziane o disabili devono soddisfare requisiti più elevati previsti per questi casi. Cfr. promemoria: «Concezione di abitazioni destinate agli anziani».

- Nel caso dei **progetti di rinnovamento** vengono concessi mutui di norma soltanto se l'immobile viene completamente risanato dal punto di vista energetico, se i costi d'investimento per abitazione ammontano almeno a 60 000 franchi e se la valorizzazione è elevata. Per «completamente» si intende che l'intero involucro dell'edificio deve essere risanato secondo i requisiti del Programma Edifici e che eventuali risanamenti di singole parti non devono essere stati effettuati più di cinque anni prima. L'importo del mutuo corrisponde al massimo alla metà della quota di investimenti di valorizzazione e non supera i 30 000 franchi per abitazione. Se un immobile viene risanato secondo CECE® C/B o meglio (il miglioramento deve comportare più di due livelli) o se viene risanato secondo i sistemi di modernizzazione Minergie, il prestito ammonta a 40 000 franchi per abitazione. I risanamenti degli spazi interni di immobili vengono sostenuti solo se nel contempo sono previste misure di miglioramento dell'efficienza energetica. Le etichette di efficienza energetica apportate sugli elettrodomestici devono indicare la classe A o meglio. Il mutuo è di 15 000 franchi per abitazione.
- All'**acquisto di un immobile** il mutuo è di 40 000 franchi per abitazione. L'acquisto di un'abitazione vecchia (> 30 anni) può essere incentivato soltanto presentando, insieme alla domanda, un rapporto CECE® Plus (oppure un'equivalente analisi dello stato dell'edificio) da cui risulti il progetto di risanamento. Di regola i lavori di risanamento devono essere effettuati entro dieci anni dall'acquisto dell'immobile.
- L'**acquisto di terreni edificabili** può essere finanziato se serve alla costruzione di alloggi a pigione moderata. Il fondo deve essere azionato e disporre delle infrastrutture primarie. Di norma il progetto edilizio deve essere stato elaborato nel quadro di un procedimento di concorrenza (concorso di architettura, mandato di studio) e deve presentare un elevato standard ecologico. I lavori di costruzione devono iniziare rapidamente (entro tre anni). Per le aree grandi occorre puntare su una modalità di costruzione compatta. I mutui possono essere concessi per un importo massimo corrispondente alla metà del prezzo del terreno o fino a 50 000 franchi per alloggio realizzabile. Il versamento viene effettuato in 2 tranches. Per gli interessi e l'ammortamento dei mutui non sono previsti versamenti nell'arco dei primi tre anni. In seguito si applica il tasso d'interesse regolare valido in

quel momento, e il rimborso inizia trascorsi altri tre anni. La durata è di 25 anni.

Procedura

- La domanda va inoltrata all'organizzazione mantello di cui fanno parte gli operatori che svolgono un'attività di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni. Se la richiesta riguarda allo stesso tempo una fideiussione della hbg, può essere usato il medesimo modulo. I moduli sono disponibili sul sito dell'UFAB.
- Le commissioni dei fondi decidono periodicamente durante 3-4 riunioni all'anno, a seconda del numero di domande pervenute.
- Il versamento dei mutui avviene al più presto al termine d'acquisto o d'avvio dei lavori dopo che sono stati garantiti da pegno immobiliare e che sono state soddisfatte le eventuali condizioni supplementari poste dall'organo decisionale competente.
- A seconda dell'entità del progetto, la sua conclusione va documentata fornendo diverse informazioni alle organizzazioni mantello (dati statistici, collaudo dell'edificio, rendiconto dei lavori, ecc.). In ogni caso il termine dei lavori o l'acquisto deve essere confermato mediante un modulo di controllo fornito dall'organizzazione mantello interessata e compilato dal committente.
- La gestione dei mutui e il controllo della conformità agli scopi spetta alle organizzazioni mantello.
- Per ulteriori informazioni, rivolgersi alle due organizzazioni mantello (indirizzi a pagina 5)

-
- Sistema di valutazione degli alloggi: www.sva.admin.ch
 - Promemoria «Concezione di abitazioni destinate agli anziani»: www.ufab.admin.ch
 - «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar»: direttiva del Centro svizzero per la costruzione adatta agli handicappati; www.architettura-senzaostacoli.ch
 - «Altersgerechte Wohnbauten»: direttiva del Centro svizzero per la costruzione adatta agli handicappati; www.architettura-senzaostacoli.ch
 - Marchio LEA: www.lea-label.ch/it; app. di pianificazione LEA cfr. www.lea-label.app (D/F)
 - Minergie: www.minergie.ch
 - Edifici compatibili con la Società 2000 Watt: www.2000watt.ch/it
 - Immobili certificati secondo gli standard di Costruzione sostenibile Svizzera SNBS: www.snbs-cert.ch (D/F)
 - Programma Edifici: www.ilprogrammaedifici.ch
 - Certificato energetico cantonale CECE®: www.cece.ch
 - Elettricità e calore producibili su tetti e facciate: www.facciatasolare.ch e www.tettosolare.ch
 - Raccomandazione KBOB 2008/1: «Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen»; www.kbob.ch
 - eco-devis cfr. www.eco-bau.ch (D/F)
 - Ufficio prevenzione infortuni, consigli sulla sicurezza tra le mura casalinghe: www.upi.ch
 - Misure edili per la protezione contro il radon: www.bag.admin.ch
-

2. Cooperativa di fideiussione ipotecaria hbg

La Cooperativa di fideiussione ipotecaria Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft (hbg) garantisce prestiti di grado posteriore con garanzia immobiliare fino a un massimo del 90 per cento del valore di stima o dei costi d'investimento comprovati. All'intero capitale si applica il tasso d'interesse delle ipoteche di 1° grado. Perciò la fideiussione non agevola soltanto il finanziamento della costruzione, del rinnovamento o dell'acquisto di abitazioni a pigione moderata, ma comporta anche un minore onere di interessi.

La Confederazione si assume una parte dei rischi accordando fideiussioni al regresso. Si applicano le condizioni vigenti per i mutui del fondo di rotazione. Una promozione mediante fideiussione è possibile soltanto se i lavori nell'ambito di progetti di nuove costruzioni o di rinnovamento di abitazioni non sono ancora iniziati; in caso di acquisto di un immobile, se l'iscrizione nel registro fondiario non è ancora avvenuta o se l'ufficio competente ha già rilasciato un'autorizzazione scritta (art. 50 OPrA). Le fideiussioni dell'hbg possono essere combinate con i mutui del fondo di rotazione.

La fideiussione per un acquisto di terreni è esclusa.

Per maggiori informazioni:

Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft hbg
c/o Zürcher Kantonalbank
Casella postale, 8010 Zurigo
Tel. +41 44 292 30 25
E-mail: manfred.gloeckler@zkb.ch, Internet: www.hbg-cch.ch

3. Centrale d'emissione per la costruzione di alloggi di utilità pubblica EGW

I prestiti della Centrale d'emissione per la costruzione di alloggi di utilità pubblica EGW sono garantiti dalla Confederazione. Con fondi raccolti sui mercati finanziari, EGW accorda ai suoi membri mutui per finanziare la costruzione di alloggi a pigione moderata. Grazie alla fideiussione della Confederazione si possono ottenere tassi d'interesse favorevoli, per un arco di tempo fisso, solitamente pluriennale.

Le quote EGW possono essere utilizzate dagli operatori dell'edilizia di utilità pubblica per il consolidamento dei crediti edilizi o per il riscatto di ipoteche esistenti fino a un massimo dell'80 per cento del valore di prestito. Per le nuove abitazioni o i lavori di rinnovamento totale finanziati mediante quote di prestiti EGW valgono le condizioni previste per i mutui del fondo di rotazione in materia di efficienza ecologica ed energetica, come pure di assenza di barriere architettoniche. È ammessa la possibilità di finanziare un immobile combinando quote EGW e un mutuo del fondo di rotazione.

Per maggiori informazioni:

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)
Leberngasse 9, Casella postale 4603 Olten,
Tel. +41 62 206 06 16
E-mail: kontakt@egw-ccl.ch, Internet: www.egw-ccl.ch

Consulenza, formazione continua e informazione

La Confederazione ha coinvolto le organizzazioni mantello del settore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica nell'esecuzione della LPrA assegnando loro mandati di prestazioni. Le organizzazioni mantello hanno anche il compito di fornire ai loro membri prestazioni d'interesse generale in materia di politica dell'alloggio. Si tratta soprattutto di attività di consulenza e di formazione continua relative all'istituzione o alla ristrutturazione di società di committenti, alla realizzazione di progetti di costruzione o a tematiche gestionali di carattere generale. Per maggiori informazioni rimandiamo ai regolamenti di consulenza delle organizzazioni mantello.

Indirizzi delle organizzazioni mantello

Cooperative d'abitazione Svizzera –
Federazione dei committenti d'immobili d'utilità pubblica
Bucheggstrasse 109, Casella postale, 8042 Zurigo
Tel. +41 44 360 28 40
E-mail: info@wbg-schweiz.ch
Internet: www.wbg-schweiz.ch

WOHNEN SCHWEIZ –
Verband der Baugenossenschaften
Obergrundstrasse 70, 6002 Lucerna
Tel. +41 41 310 00 50
E-mail: info@wohnen-schweiz.ch
Internet: www.wohnen-schweiz.ch

Colophon

Editore

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.ufab.admin.ch

Nota

Questa pubblicazione è anche disponibile in tedesco ed in francese.

© UFAB, giugno 2020

Tabella degli importi massimi

	Importo del mutuo per abitazione (CHF)				Bonus (CHF)	Osservazioni
	15 000	30 000	40 000	50 000	10 000	
Nuova costruzione						
Senza standard certificato	X					
CECE® per nuovi edifici A/A, A/B, B/A		X				Inoltare CECE® provvisoria per nuovi edifici con la domanda
Minergie		X			per suppl. ECO	Certificazione obbligatoria
Minergie P o A			X		per suppl. ECO	Certificazione obbligatoria
Standard Costruzione Sostenibile Svizzera			X			Certificazione obbligatoria
Compatibilità 2000 Watt			X			Percorso di efficienza energetica SIA (prova secondo scheda SIA 2040)
Livello di certificato LEA argento (abitazione normale)		X				Certificazione obbligatoria
Livello di certificato LEA oro (abitazione a misura di anziani)			X			Certificazione obbligatoria
Livello di certificato LEA platino (abitazione top a misura di anziani)				X		Certificazione obbligatoria
Regolamento d'affitto					X	Mutuo incl. bonus al massimo 50 000 per alloggio
Rinnovamento						
Risanamento degli spazi interni e miglioramento dell'efficienza energetica	X					Quota di valorizzazione di regola 50 % o superiore
Risanamento dell'involucro senza standard certificato		X				Quota di valorizzazione di regola 50 % o superiore
Risanamento dell'involucro secondo CECE® C/B o superiore			X			Inoltare CECE® insieme alla domanda; miglioramento almeno di due livelli CECE®
Ammodernamento di sistema Minergie			X		per suppl. ECO	Certificazione obbligatoria
Acquisto						
Acquisto di un immobile			X			Obbligatorio il rapporto CECE® plus se l'immobile ha più di 30 anni
Acquisto di un terreno						
Acquisto di un terreno				X		Versamento del mutuo in due tranches: 1° tranche: 15 000 per abitazione con acquisto terreno 2° tranche max. 35 000 per abitazione all'inizio dei lavori di costruzione