



Modello di pigione commisurata ai costi per abitazioni sovvenzionate dalla Confederazione

Spiegazioni

Il presente documento spiega in modo più approfondito il modello di pigione commisurata ai costi, sulla base della scheda informativa «Modello di pigione commisurata ai costi per abitazioni sovvenzionate dalla Confederazione».

Si prevede di creare un documento aggiuntivo con raccomandazioni e buone pratiche, in cui potranno essere incluse altre considerazioni orientate sul lungo periodo sulle abitazioni di utilità pubblica.

Berna, 12.08.2022

Sommario

I.	Campo d'applicazione.....	2
II.	Modello di pigione commisurata ai costi	2
III.	Costi di finanziamento.....	2
A.	Interessi sul capitale mutuato	2
B.	Interessi sul capitale proprio	2
IV.	Canone del diritto di superficie.....	2
V.	Costi d'esercizio	3
A.	Forfait	3
1.	Valore di investimento (terreno escluso)	3
2.	Valore assicurativo dell'immobile	3
3.	Correzione in caso di uso misto con elevata quota non residenziale	3
B.	Clausola di salvaguardia	4
C.	Voci di costo d'esercizio.....	4
1.	Ammortamenti contabili e versamenti nel fondo di riversione nel caso del diritto di superficie	4
2.	Ammortamenti finanziari.....	4
3.	Costi di manutenzione	4
4.	Accantonamenti in un fondo di rinnovo per misure di manutenzione per il mantenimento del valore	4
5.	Oneri e imposte legate all'immobile	5
6.	Costi di gestione e amministrazione.....	5
7.	Importo aggiuntivo per i rischi legati alla locazione (es. mancati pagamenti, appartamenti sfitti)	5
VI.	Variazione dei costi nel tempo	5
VII.	Utilizzo del modello per nuove costruzioni e ristrutturazioni	5
VIII.	Compensazione per piano e ubicazione.....	5

I. Campo d'applicazione

Il modello serve soprattutto per calcolare le pigioni delle abitazioni sovvenzionate tramite mutui del fondo di rotazione, ma può essere applicato anche agli immobili dei committenti di abitazioni di utilità pubblica che beneficiano di mutui (quote di prestiti) emessi dalla Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni (CCA / EGW), a condizione che sia stato concluso con l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) un accordo relativo al controllo delle pigioni basato sulla legge del 21 marzo 2003 sulla promozione dell'alloggio (LPrA; RS [842](#)).

Le regole per il calcolo della pigione commisurata ai costi si applicano inoltre in larga misura anche alle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione (cfr. art. 8 dell'ordinanza del DEFR sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione; RS [842.18](#)): il modello può o quindi essere utilizzato anche in questi casi.

L'UFAB non è responsabile del controllo delle pigioni per i locali commerciali, dato che non sono previste sovvenzioni nell'ambito della LPrA. In caso di uso misto, vanno considerati separatamente dai locali residenziali (cfr. punto V.A.3.).

II. Modello di pigione commisurata ai costi

Nessuna spiegazione aggiuntiva.

III. Costi di finanziamento

A. Interessi sul capitale mutuato

Oltre agli interessi sul capitale mutuato menzionati nella scheda informativa, si possono considerare anche gli interessi sugli aiuti cantonali, comunali o di terzi, nonché quelli per una cassa depositi.

Nel caso di committenti di abitazioni di utilità pubblica con diversi immobili, è sempre più comune che chi concede il mutuo, come le banche, valuti la solvibilità in modo integrale per l'intero portafoglio e non solo per un immobile specifico. Per i progetti di ristrutturazione di un immobile sovvenzionato, la banca può concedere anche un aumento dell'ipoteca su un altro immobile. Se tale aumento non può essere successivamente ricondotto all'immobile sovvenzionato, o se è molto difficile farlo, l'ipoteca va suddivisa secondo un criterio oggettivo, ad esempio sulla base del valore di investimento o del valore contabile. I costi totali per gli interessi vengono così attribuiti in modo proporzionale all'immobile la cui pigione va calcolata secondo il modello.

B. Interessi sul capitale proprio

Se il committente di abitazioni di utilità pubblica possiede più immobili e i costi totali per corrispondere gli interessi sul capitale costituito dai certificati di partecipazione o per distribuire il dividendo non possono essere ricondotti all'immobile sovvenzionato, questi costi devono essere attribuiti in modo proporzionale, come gli interessi sul capitale mutuato. Nel calcolo del modello non si può tenere conto degli interessi (di computo) per le altre componenti del capitale proprio, come gli utili a nuovo e le riserve volontarie e legali.

IV. Canone del diritto di superficie

Le regole di adeguamento stabilite nel contratto di diritto di superficie possono generare, nel tempo, una sproporzione tra la quota del canone del diritto di superficie e gli altri costi. È compito del titolare del diritto di superficie avviare una trattativa con il proprietario e segnalare il fatto che tale canone non è più sostenibile (pigioni superiori a quelle di abitazioni simili sul mercato, aumento degli sfitti); è possibile prendere come riferimento la scheda informativa pubblicata dall'UFAB «Diritti di superficie per committenti di abitazioni di utilità pubblica – Linee guida e raccomandazioni» (cfr. [www.bwo.admin.ch / Promozione dell'alloggio / Diritti di superficie](http://www.bwo.admin.ch/Promozione%20dell'alloggio/Diritti%20di%20superficie)). Nel caso di contratti di diritto di superficie con canoni del diritto di superficie scaglionati è possibile effettuare una compensazione nel calcolo della pigione per evitare forti aumenti.

V. Costi d'esercizio

A. Forfait

Da un'indagine condotta su 85 committenti di abitazioni di utilità pubblica di varie dimensioni provenienti da tutte le parti del Paese che beneficiano di aiuti federali così come da un confronto con le statistiche dell'associazione Cooperative d'abitazione svizzera, sezione Zurigo, è emerso che i vari committenti tengono la contabilità in modi diversi, per cui ci sono molte differenze nelle singole voci di costo. Nel complesso, tuttavia, è risultato che i costi totali sostenuti sono per lo più simili: è stato dunque stabilito un forfait per l'insieme dei costi d'esercizio.

1. Valore di investimento (terreno escluso)

Nel caso di un nuovo edificio, il valore di investimento, escluso il terreno, è costituito dai costi di costruzione (Codice dei costi di costruzione CCC 1-9) comprese le prestazioni del committente. Quando si acquista l'immobile va sottratto il costo del terreno. Se non è possibile determinare il valore del terreno, è necessario basarsi sul valore assicurativo dell'immobile o su una stima adeguata (del valore commerciale). Oltre al prezzo di acquisto vero e proprio, nel valore di investimento devono essere inclusi i costi direttamente correlati all'acquisto dell'immobile (tasse, imposte, spese, ecc.).

2. Valore assicurativo dell'immobile

Nella maggior parte dei Cantoni gli edifici devono essere assicurati contro gli incendi e i danni causati da elementi naturali tramite l'assicurazione cantonale degli edifici. Negli altri Cantoni per ottenere un mutuo tramite il fondo di rotazione è necessaria un'assicurazione stipulata privatamente. Le assicurazioni stimano i costi di sostituzione, il cosiddetto valore a nuovo dell'edificio.

Il valore assicurativo dell'immobile corrisponde inizialmente a circa l'85 % dei costi di costruzione (di solito corrisponde ai costi per il CCC 2) dell'immobile (ossia senza il terreno). Il valore assicurativo viene adeguato periodicamente per riflettere il rincaro nel settore delle costruzioni e comprende anche gli aumenti dovuti a investimenti che aumentano il valore, a condizione che questi ultimi siano stati dichiarati come tali. Nella maggior parte dei casi vengono effettuate anche rivalutazioni periodiche (ogni 10-15 anni).

Se l'edificio è in cattive condizioni o se sono già presenti danni strutturali, è anche possibile che l'assicurazione prenda come riferimento il valore attuale. Spesso si esprime questo valore in percentuale di copertura del valore a nuovo (p. es. 70 %) per poter calcolare quest'ultimo in modo semplice.

In caso di importanti modifiche strutturali dell'immobile, in linea di principio il valore assicurativo viene aggiornato per tenere conto degli investimenti che aumentano il valore. Tuttavia, nel caso di una contestazione della pigione presso l'UFAB è possibile che il valore assicurativo non sia ancora stato aggiornato e che non abbia quindi senso prenderlo come riferimento quando si applica il modello di pigione commisurata ai costi. In questi casi, è possibile chiedere all'assicurazione di aggiornare tale valore il prima possibile. Anche l'importo dell'assicurazione per lavori di costruzione può fornire un valore a nuovo approssimativo, bisogna però tenere conto che comprende tutti i costi della ristrutturazione e quindi anche i lavori di mantenimento del valore.

3. Correzione in caso di uso misto con elevata quota non residenziale

Gli aiuti federali sono generalmente concessi solo per locali residenziali. Se la parte non sovvenzionata di un immobile (p. es. locali commerciali) rappresenta una quota elevata, per il calcolo sulla base del modello è necessario correggere il valore assicurativo dell'immobile o il valore di investimento terreno escluso. Il valore va corretto se la pigione netta (a piena occupazione) delle parti non sovvenzionate dell'immobile rappresenta almeno il 20 % del totale. Il valore di investimento (terreno escluso) o il valore assicurativo dell'immobile va ridotto della quota commerciale. Per calcolare tale riduzione ci si può per esempio basare sullo standard di ampliamento e sulla superficie considerando la pigione netta della quota residenziale rispetto a quella commerciale. Se i costi per la costruzione dei locali residenziali o commerciali appaiono distribuiti in modo molto disomogeneo (p. es. i locali commerciali sono ancora grezzi o se ci sono molti piccoli appartamenti), è possibile aumentare la quota residenziale.

Se il valore di assicurazione dei parcheggi sotterranei è noto, viene sottratto dal valore di investimento (terreno escluso) o dal valore assicurativo totale dell'immobile.

B. Clausola di salvaguardia

Può accadere che il committente di abitazioni di utilità pubblica debba effettivamente sostenere costi d'esercizio più alti rispetto al forfait. In tal caso, il committente di abitazioni di utilità pubblica può richiedere l'effettivo aumento dei costi.

Possibili motivi per invocare la clausola di salvaguardia:

- valore assicurativo dell'immobile decisamente troppo basso;
- onere aggiuntivo temporaneo sul conto economico dovuto a ristrutturazioni per il mantenimento del valore;
- ammortamenti contabili o versamenti in un fondo di riversione più elevati del previsto a causa della pianificazione di un edificio sostitutivo o se in precedenza sono stati ammortizzati importi troppo bassi;
- versamenti contrattuali più elevati in un fondo di riversione che superano l'ammortamento contabile massimo possibile a fini fiscali;
- versamenti più elevati in un fondo di rinnovo per poter coprire le misure di mantenimento del valore in caso di ristrutturazione;
- obblighi di ammortamento finanziario (rimborsi contrattuali del capitale mutuato) superiori alla liquidità generata dalla gestione dell'immobile.

C. Voci di costo d'esercizio

1. Ammortamenti contabili e versamenti nel fondo di riversione nel caso del diritto di superficie

Gli ammortamenti contabili riflettono la continua perdita di valore dovuta all'uso. La rettifica di valore viene effettuata secondo i principi contabili riconosciuti. Gli ammortamenti contabili sono consentiti per l'immobile, ma non per il terreno.

Poiché questi ammortamenti influiscono sul risultato di esercizio e quindi sulla tassazione di un committente di abitazioni di utilità pubblica, si può presumere che le autorità fiscali correggano quelli eccessivi¹.

Se sussiste un diritto di superficie, i committenti di abitazioni di utilità pubblica versano contributi in un fondo di riversione per compensare la differenza di valore tra l'indennità e il valore effettivo dell'immobile; questi versamenti sostituiscono gli ammortamenti contabili.

2. Ammortamenti finanziari

Gli ammortamenti finanziari sono rimborsi del capitale mutuato. Se sono più alti degli ammortamenti contabili, la differenza può essere inclusa nel calcolo della pigione commisurata ai costi.

3. Costi di manutenzione

I costi di manutenzione sono spese sostenute regolarmente per la manutenzione dell'immobile per assicurare il mantenimento del valore a lungo termine e prevenire danni che comportano costi elevati.

4. Accantonamenti in un fondo di rinnovo per misure di manutenzione per il mantenimento del valore

Gli accantonamenti annuali in un fondo di rinnovo servono per mettere da parte fondi sufficienti per grandi ristrutturazioni effettuate a lunghi intervalli di tempo. In alcuni Cantoni è possibile dedurre gli accantonamenti dalla dichiarazione delle imposte se il fondo di rinnovo nel suo complesso non aumenta oltre una certa percentuale del valore assicurativo dell'immobile (nei Cantoni di Zurigo e Basilea Campagna, ad esempio, questa percentuale soglia corrisponde al 15 %).

Se il fondo di rinnovo è sufficientemente pieno e non sono indicati ulteriori accantonamenti, la pigione va ridotta. Se gli accantonamenti sono insufficienti, la parte degli investimenti per il mantenimento del

¹ cfr. [Promemoria A/1995](#) dell'Amministrazione federale delle contribuzioni (AFC)

valore va considerata manutenzione straordinaria, il che può comportare un aumento temporaneo della pigione.

Se il committente di abitazioni di utilità pubblica non effettua accantonamenti, ad esempio perché è svantaggioso dal punto di vista fiscale, di solito è possibile effettuare ammortamenti contabili più elevati.

5. Oneri e imposte legate all'immobile

Si tratta, ad esempio, di imposte fondiari, imposte sul capitale, premi dell'assicurazione immobiliare, costi infrastrutturali, della tassa sull'acqua potabile, della tassa sulle acque di scarico e della tassa uso canalizzazioni (per quanto riguarda la tassa di base o di allacciamento indipendente dal consumo), nonché di oneri fondiari di diritto pubblico per la manutenzione delle strade, come la pulizia e l'illuminazione.

6. Costi di gestione e amministrazione

Corrispondono principalmente ai costi di gestione solitamente sostenuti in relazione alla locazione di immobili, come la contabilità, l'amministrazione o la corrispondenza con gli inquilini. Le spese per la preparazione del conteggio annuale delle spese per il riscaldamento e delle spese accessorie vengono calcolate con le spese accessorie e non sono incluse nei costi di gestione.

I costi dei committenti di abitazioni di utilità pubblica necessari per l'amministrazione e che rientrano nella norma possono essere suddivisi proporzionalmente tra gli immobili, per esempio i costi per lo svolgimento dell'assemblea generale o per la revisione dei conti annuali. Se il committente di abitazioni di utilità pubblica, oltre alla locazione di appartamenti, svolge altre attività commerciali importanti, i costi amministrativi devono essere suddivisi e aggiunti alla pigione su base proporzionale.

In linea di principio altri costi, legati in un contesto più ampio alla gestione dell'immobile o all'amministrazione dei committenti di abitazioni di utilità pubblica devono essere coperti separatamente, non attraverso la pigione. Per ragioni pratiche, tuttavia, è consentito includere piccole spese nel calcolo della pigione, come un eventuale piccolo aperitivo dopo l'assemblea generale o l'assemblea degli inquilini. Possono essere inclusi anche eventuali costi derivanti dalla carta statutaria dei committenti di abitazioni di utilità pubblica, o i costi per la cura, la manutenzione o per favorire la convivenza nel quartiere. Tuttavia, nel caso in cui gli altri costi risultassero più elevati (come i contributi di solidarietà), essi non sono inclusi nel modello; se il committente di abitazioni di utilità pubblica desidera riscuoterli e versarli, devono essere concordati separatamente con gli inquilini tramite contratto.

7. Importo aggiuntivo per i rischi legati alla locazione (es. mancati pagamenti, appartamenti sfitti)

Solitamente in caso di ristrutturazione e di cambio di inquilini si generano degli sfitti: la pigione deve quindi coprire i mancati pagamenti legati agli sfitti e altri rischi (p. es. costi procedurali o di mediazione).

VI. Variazione dei costi nel tempo

Nessuna spiegazione aggiuntiva.

VII. Utilizzo del modello per nuove costruzioni e ristrutturazioni

Nessuna spiegazione aggiuntiva.

VIII. Compensazione per piano e ubicazione

Un importo aggiuntivo per piano è in contraddizione con il calcolo di una pigione commisurata ai costi. Tuttavia, l'UFAB consente una piccola compensazione della classe di ubicazione per motivi di proporzionalità se basata su criteri oggettivi. Complessivamente, gli importi aggiuntivi sono compensati da riduzioni e la pigione commisurata ai costi è rispettata nell'immobile nel suo insieme.