



Modello di pigione commisurata ai costi per abitazioni sovvenzionate dalla Confederazione

Scheda informativa

Il modello di pigione commisurata ai costi descritto qui di seguito può essere applicato nell'ambito della legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA; RS [842](#)) e dell'ordinanza sulla promozione dell'alloggio (OPrA; RS [842.1](#)) vigenti soprattutto nelle procedure di conciliazione. Maggiori informazioni sono disponibili nel documento «Modello di pigione commisurata ai costi per abitazioni sovvenzionate dalla Confederazione».

Berna, 12.08.2022

Sommario

I.	Campo d'applicazione	1
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
	B) Clausola di salvaguardia	3
VI.	Variazione dei costi nel tempo	3
VII.	Utilizzo del modello per nuove costruzioni e ristrutturazioni	4

I. Campo d'applicazione

Secondo la legislazione in materia di promozione dell'alloggio, i committenti di abitazioni di utilità pubblica sono cooperative o altre persone giuridiche che chiedono una pigione commisurata ai costi e di conseguenza fanno sì che vi siano abitazioni a prezzi moderati.

Il modello di pigione commisurata ai costi si applica agli immobili di proprietà dei committenti di abitazioni di utilità pubblica che beneficiano di aiuti federali indiretti (art. 34 LPrA). Si tratta in particolare di mutui a basso tasso di interesse concessi tramite il fondo di rotazione, utilizzati per finanziare l'importo rimanente in caso di costruzione, rinnovo o acquisto di immobili (art. 37 LPrA). A livello giuridico il modello si basa sull'articolo 8 OPrA; viene in parte calcolato sulla base di un forfait e serve per calcolare l'importo massimo ritenuto accettabile per le pigioni.

Per la durata del finanziamento, il modello viene utilizzato sia durante contestazioni delle pigioni presso l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), dove serve soprattutto come base per elaborare proposte di conciliazione, sia dai committenti di abitazioni di utilità pubblica per rivedere periodicamente le pigioni.

Nella misura in cui i committenti di abitazioni di utilità pubblica hanno a disposizione non solo aiuti federali, ma anche aiuti cantonali, nella definizione delle pigioni vanno generalmente rispettate anche le linee guida cantonali, che possono prevedere un metodo di calcolo diverso rispetto al modello qui presentato.

II. Modello di pigione commisurata ai costi

Secondo la loro carta statutaria¹, i committenti di abitazioni di utilità pubblica non hanno scopo lucrativo e affittano le abitazioni con una pigione commisurata ai costi. Per gli immobili con aiuti federali, le pigioni sono calcolate ai sensi dell'articolo 8 OPrA: ciò significa che coprono tutti i costi correnti dell'immobile (costi di finanziamento, canone del diritto di superficie e costi d'esercizio) e il mantenimento a lungo termine del valore dell'immobile.

Se in un anno le spese sono inferiori ai redditi immobiliari, l'eccedenza del ricavo contabile confluisce nell'utile riportato. Se per diversi anni di seguito si verificano ripetutamente eccedenze dei ricavi dopo aver corrisposto gli interessi sul capitale costituito dai certificati di partecipazione o aver distribuito il dividendo, le pigioni vanno ridotte. Nel caso opposto, invece, la pigione va aumentata (cfr. punto V., B) Clausola di salvaguardia).

Il seguente modello consente di calcolare la pigione commisurata ai costi secondo la LPrA e l'OPrA e di verificarne la plausibilità in modo semplice:

Costi di finanziamento e canone del diritto di superficie	Costi effettivi
Forfait per i costi d'esercizio	Dal 3,75 % al 4,00 % del valore di investimento, escluso il terreno, o del valore assicurativo dell'immobile

III. Costi di finanziamento

A) Interessi sul capitale mutuato

Vanno considerati i costi effettivi per gli interessi sul capitale mutuato dell'immobile, ossia soprattutto gli interessi per le ipoteche e i mutui del fondo di rotazione e della Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni.

Se il committente di abitazioni di utilità pubblica ha un progetto di finanziamento per più immobili o se la solvibilità di chi concede il mutuo viene valutata in modo integrale, gli interessi ipotecari possono essere suddivisi proporzionalmente, ad esempio sulla base dei valori contabili degli immobili.

B) Interessi sul capitale proprio

Nella misura in cui è previsto dallo statuto, vanno considerati i costi effettivi per corrispondere gli interessi sul capitale costituito dai certificati di partecipazione o per distribuire il dividendo. I tassi sul capitale proprio non devono superare il tasso d'interesse di riferimento di oltre 1,5 punti percentuali e il limite massimo consentito di cui all'articolo 6 della legge federale sulle tasse di bollo (LTB; RS [641.10](#)) (cfr. anche l'art. 37 cpv. 1 lett. b OPrA).

Fanno eccezione le fondazioni per le quali il tasso d'interesse sull'intero capitale proprio non può superare i tassi sopra indicati.

IV. Canone del diritto di superficie

Va considerato il canone del diritto di superficie effettivamente da pagare.

¹ Cfr. [Carta statutaria dei committenti di abitazioni di utilità pubblica in Svizzera](#)

V. Costi d'esercizio

A) Forfait

Per il calcolo del forfait dei costi d'esercizio è necessario stabilire un valore di base e una quota. Il valore di base per gli immobili più recenti (con meno di 15 anni) può essere definito prendendo come riferimento il valore di investimento senza terreno. Nel caso di immobili più vecchi è opportuno prendere come riferimento il valore assicurativo dell'immobile, più vicino alla realtà economica attuale per via dell'adeguamento periodico dovuto al rincaro nel settore delle costruzioni. Tendenzialmente viene quindi applicato il valore più alto.

Di norma, la quota è fissata al 3,75 %; tuttavia, se vengono conteggiate separatamente solo alcune spese accessorie, come i costi per l'acqua calda e il riscaldamento, la quota forfettaria può essere aumentata di 0,25 punti percentuali (4,00 %)². Nel caso di immobili con molti comfort (p. es. impianto di ventilazione, ascensori), in casi giustificati può essere applicata la quota forfettaria del 4,00 %.

Il forfait copre in particolare le seguenti voci:

- ammortamenti contabili e versamenti nel fondo di riversione nel caso del diritto di superficie;
- ammortamenti finanziari (parte che supera gli ammortamenti contabili);
- costi di manutenzione;
- accantonamenti in un fondo di rinnovo per misure di manutenzione per il mantenimento del valore;
- oneri e imposte legati all'immobile;
- costi di gestione dell'immobile;
- importo aggiuntivo per i rischi legati alla locazione (es. mancati pagamenti, appartamenti sfitti).

Il modello prevede inoltre che il forfait per i costi d'esercizio includa una parte dei costi di amministrazione dei committenti di abitazioni di utilità pubblica³ e consenta un moderato aumento del capitale a loro disposizione. Sono coperti anche altri costi minori legati, in un contesto più ampio, alla gestione o all'amministrazione.

B) Clausola di salvaguardia

Il forfait per i costi d'esercizio ha lo scopo di semplificare il calcolo della pigione commisurata ai costi nel periodo di sovvenzione. Nel caso di un'eventuale contestazione presso l'UFAB, il modello di pigione commisurata ai costi e quindi il forfait per i costi d'esercizio costituiscono la base per le proposte di conciliazione. Entrambe le parti possono fare riferimento a costi d'esercizio più alti o più bassi già durante la procedura di conciliazione e di portare le relative prove.

VI. Variazione dei costi nel tempo

Non è opportuno che i committenti di abitazioni di utilità pubblica debbano adeguare a brevi intervalli di tempo le pigioni degli immobili sovvenzionati a fronte di piccole variazioni dei costi: è quindi necessaria una variazione dei costi rilevante per una certa durata.

È opportuno ridurre la pigione se i costi si sono ridotti di almeno il 5 % e in particolare se, considerando più anni, sono sempre inferiori alla pigione. È possibile aumentare la pigione se le entrate non copriranno più i costi anche in futuro e se si prevede una perdita continua.

² Da un'indagine condotta su circa 80 committenti di abitazioni di utilità pubblica che beneficiano di aiuti federali è emerso che questa quota è sufficiente a coprire la maggior parte dei costi d'esercizio. Dato che i committenti di abitazioni di utilità pubblica tengono la contabilità in modo diverso, non sembra opportuno stabilire un forfait per le singole voci (cfr. spiegazioni).

³ Ad esempio, i costi degli organi previsti dalla legge per lo svolgimento dell'assemblea generale o per la revisione dei conti annuali.

VII. Utilizzo del modello per nuove costruzioni e ristrutturazioni

In caso di costruzione o ristrutturazione di immobili sovvenzionati, la maggior parte dei parametri per l'applicazione del modello possono essere definiti solo una volta terminati i lavori. Nella fase di progettazione e costruzione il modello può essere applicato prendendo valori provvisori per una prima stima non vincolante delle pigioni iniziali o di eventuali aumenti.