

Tutto ciò che dovete sapere in merito alle pratiche WEG

Gentili Signore e Signori

Quali mutanti attraverserete diverse fasi nel disbrigo delle pratiche WEG:

- Fase della promessa: per la domanda d'aiuto federale dovete compilare un attestato provvisorio di finanziamento con l'eventuale domanda di fideiussione.
- Nella fase del rendiconto dovete compilare l'attestato definitivo di finanziamento.
- Infine, per la durata della pratica - almeno 25 anni per gli immobili locativi - l'aiuto federale sarà versato tramite un conto pigioni appositamente previsto a tale scopo.

Le informazioni principali e le condizioni figurano sui moduli di domanda e sulle decisioni dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB). Esse sono brevemente riassunte e completate qui di seguito. L'accento è posto in particolare sulle condizioni, in parte molto diverse, che si applicano agli oggetti in proprietà o a quelli locativi.

Per ulteriori informazioni potete rivolgervi all'UFAB o agli Uffici cantonali.



Dott. Peter Gurtner
Direttore dell'Ufficio federale delle abitazioni



Moduli WEG

Presentazione della domanda (fase della promessa): Il modulo WEG 3 deve essere compilato per le nuove costruzioni, i rinnovi e l'acquisto di abitazioni in proprietà, nonché per la costruzione e il rinnovo di oggetti locativi. Il nuovo modulo WEG GEM K-1 deve essere compilato se gli imprenditori che si occupano della costruzione di abitazioni di utilità pubblica chiedono solo la fideiussione federale per l'acquisto di immobili locativi.

Determinazione definitiva dell'aiuto federale (fase del rendiconto): Il modulo WEG 8.3 deve essere compilato per il finanziamento definitivo.

Se vi sono più mutuant, i moduli devono essere compilati da un solo mutuatante responsabile che è colui che chiede la fideiussione federale.

Dovere di diligenza del mutuatante

Con il finanziamento e la richiesta della fideiussione accettate di adempiere un dovere speciale di diligenza nei confronti della Confederazione. È importante che esaminate attentamente la solvibilità del mutuatario, che controlliate il rispetto dei suoi impegni finanziari e che adottiate immediatamente le misure necessarie se si presentano problemi (cfr. "Fideiussione della Confederazione"). Informate per tempo l'UFAB che vi aiuterà a trovare soluzioni adeguate alle situazioni difficili.

Finanziamento / tassi d'interesse

Oggetti locativi:

Per l'intero capitale proprio e di terzi, il tasso d'interesse non deve superare quello praticato per le ipoteche di primo grado. Per la fideiussione della Confederazione, le ipoteche di primo e secondo grado sono accordate allo stesso tasso d'interesse.

Oggetti in proprietà:

Per il capitale di terzi e il capitale proprio, il tasso d'interesse non deve superare quello praticato per l'ipoteca di primo grado; per il capitale proprio occorre applicare un tasso d'interesse forfetario del 5%. Se la riduzione suppletiva è concessa senza fideiussione e senza riduzione di base, il tasso d'interesse dell'ipoteca di secondo grado può divergere di 1% dal tasso d'interesse per l'ipoteca di primo grado.

Condizioni speciali di finanziamento

Le condizioni generali che reggono le ipoteche a tasso fisso e i canoni del diritto di superficie devono essere indicate espressamente sugli attestati di finanziamento.

Il tasso d'interesse delle ipoteche a tasso fisso non può superare di oltre il 1% il tasso applicato alle ipoteche a tasso variabile.

Se il tasso d'interesse delle ipoteche a tasso fisso supera il 5%, per ogni pratica può essere finanziato al massimo il 30% dei costi d'impianto.

Modificazioni dei tassi ipotecari e dei canoni del diritto di superficie

In seguito a variazioni dei tassi d'interesse della banca che concede il credito, l'UFAB prende automaticamente in considerazione le modificazioni dell'interesse ipotecario. Nei casi d'interessi speciali, nonché per i canoni dei diritti di superficie, il proprietario è espressamente tenuto a comunicare all'UFAB i cambiamenti del tasso d'interesse.

Mezzi propri

Oggetti locativi:

Almeno il 10 % dei costi d'impianto deve essere finanziato con mezzi propri.

Per gli imprenditori della costruzione di abitazioni di utilità pubblica, i mutui dei locatari sono riconosciuti come capitale proprio. I mutui del "Fondo di rotazione" possono parimenti essere considerati come capitale proprio, a condizione che ciò sia consentito dai rispettivi regolamenti.

Oggetti in proprietà:

I proprietari di abitazioni devono disporre di almeno il 10 % di mezzi propri. Al momento della presentazione della domanda, i lavori svolti dal proprietario sono accettati fino a fr. 12'000.- quale capitale proprio. Nella fase del rendiconto, tutte le prestazioni fornite e documentate saranno riconosciute.

Diritto di superficie

Per gli immobili in diritto di superficie, vanno indicati, nel finanziamento, i costi d'impianto senza i costi del

terreno. Per motivi di chiarezza è tuttavia opportuno indicare i canoni capitalizzati del diritto di superficie sull'attestato di finanziamento sotto la rubrica "Osservazioni".

Il tasso d'interesse preso in considerazione per il calcolo del canone del diritto di superficie non deve superare il tasso d'interesse dell'ipoteca di primo grado. Il valore venale totale del terreno serve quale base per il calcolo degli interessi, se si rinuncia a un adeguamento del valore del terreno o se questo avviene al più presto dopo 25 anni. In tutti gli altri casi, il calcolo del canone del diritto di superficie si basa sul 70 a 80 % al massimo del valore venale.

Se il canone del diritto di superficie viene adeguato al rincaro, si terrà conto del 50 % al massimo del rincaro secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo. È possibile derogare a questa regolamentazione se il valore iniziale del terreno è notevolmente inferiore al prezzo di mercato. L'aumento viene integrato nei piani delle pigioni tramite i tassi d'interesse. Il supplemento può tuttavia essere traslato sui locatari al più presto sei anni dopo l'inizio dell'aiuto federale. L'adeguamento del valore del terreno può avvenire al più presto 12 anni dopo l'inizio dell'aiuto federale. Questo aumento viene integrato nei piani delle pigioni quale supplemento della pigione.

La garanzia del canone del diritto di superficie (corrispondente al massimo a tre prestazioni annue giusta l'art. 779 i CO) avviene prima dell'ipoteca di grado posteriore garantita dalla Confederazione.

Fideiussione della Confederazione

La fideiussione federale semplice è concessa ai sensi dell'art. 495 CO a condizione che un pegno immobiliare sia costituito in garanzia. Durante la fase della promessa, l'importo garantito è provvisorio. Sono coperti solamente i lavori effettuati. La fidei-ussione per un importo definitivo viene costituita quando il rendiconto edilizio e il finanziamento definitivo sono presentati.

Di norma, la Confederazione garantisce un'ipoteca di grado posteriore dopo un mutuo ipotecario di grado anteriore (precedenza) del 65 %. Nel caso di una realizzazione forzata, la fideiussione copre anche gli interessi di mora fino a concorrenza del 20 % dell'ipoteca di grado posteriore. Gli interessi di mora sulle ipoteche di grado anteriore sono anch'essi presi in considerazione fino a concorrenza del 20 % al massimo dell'importo del mutuo.

La fideiussione della Confederazione per un importo garantito definitivo dura di norma 25 anni. L'importo diminuisce ogni anno della quota di ammortamento stabilita nel piano degli oneri. Nel caso di un ammortamento indiretto mediante polizza di assicurazione o di previdenza professionale, l'importo della fideiussione diminuisce in base alle modalità di risparmio previste contrattualmente.

La fideiussione sarà onorata se il creditore del mutuo ipotecario garantito annuncia all'UFAB, entro 60 giorni, ogni ritardo di pagamento (ammortamenti e interessi) del debitore nonché le violazioni delle condizioni per la concessione dell'aiuto federale di cui è a conoscenza. Inoltre, in caso di ritardi persistenti, l'esecuzione in via di rea-

lizzazione del pegno deve avvenire entro 9 mesi dal primo richiamo, ad eccezione dei casi in cui l'UFAB abbia approvato in precedenza un accordo di risanamento finanziario.

Parti senza aiuto federale

Le parti senza aiuto federale (p. es. locali commerciali, uffici) vanno presentate separatamente sul modulo WEG 1. Esse non vengono garantite dalla Confederazione. La struttura del finanziamento deve essere discussa con l'UFAB.

Inizio dell'aiuto federale e primo versamento

Il primo versamento dell'aiuto federale (anticipazioni e riduzioni suppletive) avviene di norma entro i 2 mesi che seguono la costituzione della garanzia con pegno immobiliare delle anticipazioni della riduzione di base. Gli ulteriori versamenti vengono effettuati semestralmente e con effetto retroattivo alla fine del mese della scadenza degli interessi.

Conto pigioni

L'UFAB informa la persona che beneficia dell'aiuto federale sul modo di procedere. Questa deve aprire un conto pigioni con un numero di clearing presso una banca. Il titolare del conto è il proprietario dell'oggetto che beneficia dell'aiuto federale. Le pigioni devono essere versate su questo conto.

Visto che fra il consolidamento del credito di costruzione e il primo versamento dell'aiuto federale può trascorrere qualche tempo, è possibile che il mutuatario non sia in grado di far fronte interamente ai suoi impegni fin-anziari. Per questo motivo, il mutuante deve accettare l'eventualità che si verifichino ritardi nei pagamenti prima dell'inizio dell'aiuto federale e del primo versamento nell'ambito della riduzione di base e della riduzione supple-tiva.

Pagamento

Tutte le transazioni finanziarie relative all'aiuto federale (versamento delle anticipazioni della riduzione di base, versamento delle riduzioni suppletive e delle pigioni/oneri del proprietario, pagamento degli interessi e degli ammortamenti, rimborso delle anticipazioni della riduzione di base) vengono effettuate attraverso il conto pigioni.

Il versamento delle anticipazioni della riduzione di base avviene esclusivamente tramite una banca di pagamento, la Banca Cantonale di Appenzello.

In base a un accordo con le banche, le anticipazioni della riduzione di base sono sottoposte al tasso d'interesse applicato alle ipoteche di primo grado.

Sistema di addebitamento diretto (LSV) per il rimborso delle anticipazioni della riduzione di base

Il rimborso delle anticipazioni della riduzione di base avviene mediante il sistema dell'addebitamento diretto (LSV). A tal proposito, il mutuatario deve firmare l'autorizzazione di addebitamento inviatagli dall'UFAB. Questa

conserva la sua validità sino al totale rimborso delle anticipazioni e degli interessi. I mutuatari devono impegnarsi affinché gli importi richiesti siano puntualmente disponibili sul conto. In caso di difficoltà, occorre prendere immediatamente contatto con l'UFAB.

Ammortamento

Secondo il piano degli oneri dell'UFAB, l'ipoteca garantita di grado posteriore - di norma 25 % dei costi d'impianto - deve essere ammortizzata entro 25 anni. La durata massima è di 30 anni per gli ammortamenti indiretti. Dopo il primo versamento dell'aiuto federale, l'ammortamento deve essere recuperato a partire dall'inizio dell'aiuto federale conformemente al piano degli oneri. È possibile procedere ad ammortamenti speciali.

L'UFAB è disposto ad esaminare le domande intese a riaumentare gli ammortamenti effettuati addizionalmente nell'ambito del piano degli oneri per investimenti riguardanti l'oggetto. Inoltre, qualora doveste necessitare di ulteriori mezzi per altri investimenti, vi preghiamo di rivolgervi all'UFAB.

Garanzia delle anticipazioni della riduzione di base

Il proprietario dell'immobile è tenuto a garantire le anticipazioni della riduzione di base mediante pegno immobiliare. L'importo da garantire corrisponde al 35 % dei costi d'impianto. L'ipoteca di grado anteriore non deve superare il 90 % dei costi d'impianto. Se l'immobile comprende parti senza aiuto federale, la struttura del finanzia-

mento deve essere discussa con l'UFAB.

Diritto di acquisto e di prelazione della Confederazione

La Confederazione ha un diritto legale di acquisto e di prelazione sull'immobile. Questo diritto è iscritto al registro fondiario come limitazione di diritto pubblico della proprietà. Con il diritto di acquisto e di prelazione si intende evitare un cambiamento della destinazione dell'immobile. La Confederazione può cedere il diritto di acquisto e di prelazione a imprenditori della costruzione di abitazioni di utilità pubblica.

Rimborso anticipato delle anticipazioni / vendita

Il rimborso anticipato delle anticipazioni è possibile in qualsiasi momento.

Oggetti locativi:

Anche dopo il rimborso delle anticipazioni, o dopo una realizzazione forzata, l'immobile continua ad essere assoggettato alla WEG (piano delle pigioni, limitazioni della proprietà).

Oggetti in proprietà:

Tutte le limitazioni della proprietà connesse con l'aiuto federale saranno abolite se si rinuncia alla fideiussione e se la riduzione di base è stata rimborsata. Se la vendita frutta un utile, le riduzioni suppletive ricevute devono essere rimborsate.

Cambiamento di banca

È possibile cambiare banca. In tal caso, però, i debiti non potranno essere aumentati. Inoltre, gli ammortamenti imposti dal piano degli oneri e quelli che sono stati effettuati non potranno essere ripresi. Il cambiamento di banca nonché il nuovo numero di conto devono essere immediatamente comunicati all'UFAB.

Indirizzo

Ufficio federale delle abitazioni
Storchengasse 6
2540 Grenchen
Tel.:032 / 654 91 11
Fax:032 / 654 91 10