

Il fondo di rotazione raccoglie consensi

Recentemente è stata portata a termine la valutazione dei mutui attinti al fondo di rotazione. Questi ultimi, insieme alle quote di prestiti garantite della Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni CCA, rappresentano oggi il principale strumento di promozione dell'alloggio a livello federale. Il loro valore è aumentato notevolmente con la decisione del Consiglio federale e del Parlamento di eliminare i mutui diretti previsti dalla legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) e di trasferire queste risorse nel fondo di rotazione. Invece che uno strumento finanziario integrativo, quindi, i mutui diventano uno strumento di promozione fondamentale. Ciò riguarda soprattutto i mutui stanziati nel 2009 come misura di stabilizzazione economica e concessi a condizioni particolari per il risanamento energetico degli edifici.

I costruttori di abitazioni di utilità pubblica sono in gran parte soddisfatti del fondo di rotazione, di cui apprezzano, in particolare, l'erogazione flessibile e le condizioni di ammortamento dei mutui concessi a posteriori. I mutui sono richiesti soprattutto perché hanno costi ridotti e possono essere impiegati provvisoriamente in sostituzione del capitale proprio. Circa un terzo degli intervistati, invece, è insoddisfatto per la necessità del lavoro per l'inoltro della domanda.

Secondo la valutazione si sono creati notevoli effetti di trascinamento, soprattutto per i mutui concessi nell'ambito del programma speciale 2009. Oltre un quarto dei committenti coinvolti nel programma non avrebbero inoltrato la domanda senza incentivi e recentemente, in generale, molti progetti edilizi sarebbero stati realizzati anche senza i mutui del fondo di rotazione. Questa riflessione non vale però per i progetti dei committenti più piccoli e con meno esperienza,

che hanno fortemente bisogno di tali aiuti. Gli effetti di trascinamento sono riconducibili, tra l'altro, alle opzioni di finanziamento che da qualche tempo risultano più convenienti. Probabilmente una variazione dei tassi d'interesse li farebbe diminuire di nuovo. Inoltre, va precisato che non vi sono stati effetti di trascinamento per quanto riguarda il ribasso delle pigioni in seguito al trasferimento agli inquilini dei vantaggi derivanti dai tassi d'interesse più favorevoli. In realtà, i mutui del fondo di rotazione perseguono anche la finalità per la quale sarebbero previsti i mutui diretti.

I risultati della valutazione mostrano che i mutui attinti al fondo di rotazione hanno avuto gli effetti sperati e che non vi sono lacune significative da colmare. Tuttavia, l'UFAB è intervenuto modificando lievemente le condizioni dei mutui a partire dal 1° gennaio 2012.

La sintesi del rapporto (in tedesco e francese) e il rapporto finale dettagliato sulla valutazione (solo in tedesco) saranno presto disponibili nel sito dell'UFAB.