



Ottobre 2013

Condizioni generali per gli oggetti locativi

1. Entità dell'aiuto federale

L'entità dell'aiuto federale viene stabilita nella cifra 1 della dichiarazione, nonché dai piani degli oneri e delle pigioni. Il piano degli oneri viene adeguato periodicamente all'evoluzione degli interessi.

2. Riduzione di base (anticipazioni rimborsabili)

La riduzione di base consiste in anticipazioni rimborsabili secondo il piano degli oneri intese a ridurre le pigioni. Le abitazioni che fruiscono della riduzione di base possono essere locate a chiunque indipendentemente dal reddito o dalla sostanza. Le anticipazioni della riduzione di base devono essere considerate nel calcolo delle pigioni indipendentemente dal fatto che esse vengano percepite dalla Confederazione o versate dal proprietario.

2.1. Garanzia delle anticipazioni

Secondo la cifra 3 della dichiarazione, le anticipazioni devono essere garantite con pegno immobiliare.

2.2. Rimborso delle anticipazioni

Le anticipazioni, inclusi gli interessi, devono essere rimborsate nell'ambito dei piani degli oneri e delle pigioni, di regola nel corso di un periodo massimo di 30 anni. Il rimborso delle anticipazioni avviene mediante il sistema di addebitamento diretto (LSV). A tempo debito, l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) conferisce alla banca il mandato di addebitare semestralmente, sul conto del beneficiario dell'aiuto federale, l'importo dovuto. A sua volta, il mutuatario deve garantire che le somme dovute siano puntualmente disponibili sul conto. Il beneficiario dell'aiuto federale è tenuto a firmare un'autorizzazione di addebitamento che resterà valida sino al totale rimborso del debito e degli interessi.

3. Riduzioni suppletive (contributi a fondo perso)

Le riduzioni suppletive consistono in anticipazioni non rimborsabili intese a ridurre ulteriormente le pigioni.

3.1. Durata

Di regola, la riduzione suppletiva I viene versata durante i primi 21 anni a partire dall'inizio dell'aiuto federale; la riduzione suppletiva II viene versata durante 25 anni.

3.2. Condizioni personali

La riduzione suppletiva I viene versata a tutte le economie domestiche, a condizione che siano adempiute le prescrizioni sull'occupazione dell'abitazione, sul reddito e sulla sostanza.

La riduzione suppletiva II viene versata agli anziani, agli invalidi e alle persone bisognose di cure, al personale curante e alle persone in fase di formazione, a condizione che siano adempiute le prescrizioni sull'occupazione dell'abitazione, sul reddito e sulla sostanza.

3.3. Prescrizioni sull'occupazione dell'abitazione

- le abitazioni con al massimo tre vani non sono soggette ad alcuna prescrizione sull'occupazione,
- la riduzione suppletiva I si applica alle abitazioni con al massimo due vani in più rispetto al numero di inquilini,

- la riduzione suppletiva II si applica alle abitazioni con al massimo un vano in più rispetto al numero di inquilini. I nuclei familiari con un minorenni possono occupare un'abitazione con al massimo due vani in più rispetto al numero degli inquilini.

3.4. Limite di reddito

La riduzione suppletiva può essere richiesta (modulo WEG 8.5) se il reddito imponibile delle persone che occupano l'abitazione, giusta l'imposta federale diretta, non supera l'importo di fr. 50'000.-. Il reddito imponibile delle persone in formazione che vivono nella stessa economia domestica non è computato fino all'età di 25 anni.

Il limite di reddito può essere aumentato di fr. 2'500.-:

- per ogni figlio minorenne,
- per ogni figlio maggiorenne in fase di formazione.

Il diritto alla riduzione suppletiva viene stabilito in base ad un'attestazione dell'autorità fiscale. Fa sempre stato la tassazione più recente per l'imposta federale diretta. Il locatore deve inoltrare a tale scopo all'autorità cantonale competente i moduli WEG 8.5 per le persone che occupano l'abitazione.

3.5. Limite di sostanza

Dedotti i debiti comprovati, la sostanza non deve eccedere fr. 144'000.-. Fa sempre stato la tassazione più recente per l'imposta cantonale. Il limite di sostanza può essere aumentato di fr. 16'900.-:

- per ogni figlio minorenne,
- per ogni figlio maggiorenne in fase di formazione.

Se la sostanza di anziani, invalidi e bisognosi di cure eccede il limite, 1/10 dell'eccedenza è considerato come reddito.

3.6. Reddito e sostanza dei figli

Il reddito imponibile e la sostanza di tutti i figli maggiorenni che coabitano con i genitori devono essere indicati.

3.7. Comunità d'inquilini

- Per le economie domestiche composte da più persone (per esempio concubini o genitori con figli maggiorenni), il diritto alla riduzione suppletiva è determinato sommando il reddito imponibile e la sostanza di tutti gli occupanti dell'abitazione.
- Per le economie domestiche composte da almeno tre anziani o invalidi, da personale curante o da persone in formazione, il diritto alla riduzione suppletiva è determinato in funzione della media del reddito imponibile e della sostanza di tutti gli occupanti dell'abitazione.

3.8. Tolleranza

Per inquilini, che si trovano in un rapporto locativo esistente e che percepiscono già delle riduzioni suppletive, il diritto sarà soppresso soltanto se i limiti vigenti (quindi fr. 50'000.- rispettivamente fr. 144'000.-) del reddito e della sostanza saranno superati del 10%.

3.9. Aumento del contributo (riduzioni suppletive combinate (RS III e IV))

La riduzione suppletiva I e la riduzione suppletiva II possono essere aumentate al massimo dello 0,6 % dei costi d'impianto durante rispettivamente 11 e 25 anni a condizione che il Cantone o il Comune versi un importo uguale o fornisca un contributo equivalente. Dal 1998, la Confederazione non versa più, per le nuove pratiche, riduzioni suppletive aumentate.

3.10. Obbligo di annunciare

La riduzione suppletiva è soppressa fintantoché il beneficiario dell'aiuto federale non avrà ottemperato all'obbligo periodico di annunciare le condizioni di reddito e di sostanza dei suoi locatari o fintantoché un'abitazione è utilizzata da persone che non soddisfano o non soddisfano più le condizioni personali o finanziarie o le prescrizioni d'occupazione.

Di regola, la riduzione suppletiva (RS) è versata a partire dalla data d'entrata nell'abitazione, ma comunque non prima dell'inizio del semestre durante il quale è stata richiesta. Di conseguenza, la RS deve essere richiesta immediatamente per ogni nuovo diritto che può sorgere in seguito a un cambiamento delle condizioni personali o in caso di cambiamento di locatario. Se mancano le relative indicazioni, la RS non può essere temporaneamente versata. Se tuttavia la RS è stata richiesta tempestivamente, essa viene versata a partire dal momento in cui iniziano le nuove condizioni, non appena le indicazioni mancanti vengono fornite.

4. Apertura di un conto

Il beneficiario dell'aiuto federale deve aprire un conto pigioni presso una banca attraverso il quale vengono effettuati versamenti e rimborsi.

5. Modificazioni degli interessi sulle ipoteche e dei canoni del diritto di superficie

Le modificazioni dei tassi d'interesse sulle ipoteche sono presi automaticamente in considerazione dall'UFAB in funzione delle modifiche dei tassi d'interesse della banca che concede il credito.

Nel caso di interessi speciali (ipoteche fisse, ecc.) nonché di canoni del diritto di superficie, il proprietario deve comunicare all'UFAB le modificazioni dei tassi d'interesse.

6. Vigilanza sulle pigioni

Le pigioni sono determinate dall'UFAB. Sino al completo rimborso delle anticipazioni, almeno però durante 25 anni a decorrere dall'inizio dell'aiuto federale, le pigioni sottostanno alla vigilanza dell'UFAB. Su richiesta, si deve consentire ai locatari di prendere visione dei piani delle pigioni. Le pigioni massime non devono mai essere superate. Il contratto di locazione deve informare i locatari sulle particolarità del modello della riduzione di base. I locatari possono far controllare dall'UFAB la legittimità delle loro pigioni nonché gli adeguamenti degli stessi. Detto controllo avviene mediante una procedura semplice e gratuita.

7. Alienazione e cambiamento della destinazione

Con l'accettazione della decisione, il beneficiario dell'aiuto federale rispettivamente il proprietario del fondo dà all'UFAB il consenso per l'iscrizione al registro fondiario della limitazione di diritto pubblico della proprietà. All'UFAB spetta un diritto legale di acquisto e di prelazione. L'alienazione o il cambiamento della destinazione di un oggetto abitativo costruito con l'aiuto federale abbisogna del consenso dell'UFAB che deve essere informato con sufficiente anticipo.

8. Ulteriori spese (aumenti delle pigioni e/o aumenti delle ipoteche di grado anteriore)

Aumenti delle pigioni e/o aumenti delle ipoteche di grado anteriore per ulteriori spese, per migliorie di valorizzazione devono essere precedentemente approvati per iscritto dall'UFAB. Prima dell'esecuzione, i piani e i calcoli dei costi devono essere tempestivamente inoltrati per approvazione all'UFAB.

9. Obbligo d'informare

Il beneficiario dell'aiuto federale o i suoi successori legali devono fornire agli organi di controllo della Confederazione e dei Cantoni qualsiasi informazione connessa all'aiuto federale e, su richiesta, consentire loro di prendere visione dei libri contabili, dei rendiconti, dei conti delle pigioni, del contratto di locazione e di altri documenti. Se viene violato l'obbligo d'informare, l'UFAB può rifiutare la promessa o il versamento dell'aiuto federale oppure chiedere la restituzione di pagamenti già effettuati. Resta salva l'azione penale.

10. Condizioni particolari per il rinnovo di oggetti locativi

10.1. Rinuncia all'aiuto federale alla scadenza di un periodo di 10 anni

Trascorsi 10 anni si può rinunciare all'aiuto federale. La rinuncia è accordata se il proprietario si è liberato della fideiussione e ha rimborsato eventuali anticipazioni della Confederazione, interessi compresi.

10.2. Aiuto federale senza riduzione di base

Se l'aiuto federale è accordato senza la riduzione di base, non viene stilato alcun piano degli oneri. Le pigioni vengono registrate in una speciale tabella delle pigioni. I locatori possono fissare e adattare le pigioni in base alle disposizioni sulle pigioni commisurate ai costi ai sensi dell'articolo 269a lettere b, d, e ed f del Codice delle obbligazioni (CO) nonché dell'articolo 14 dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL). Ogni successivo adattamento delle pigioni deve essere comunicato all'UFAB entro 30 giorni dalla notifica. Una verifica di tale adattamento viene effettuata unicamente se il locatore ne fa richiesta.