



Gennaio 2026

Certificato di organizzazione di utilità pubblica per gli operatori attivi nella costruzione di abitazioni secondo la LPrA | Controllo degli statuti

Nel presente promemoria sono descritti la procedura e i requisiti a livello di statuto che devono essere soddisfatti affinché gli operatori attivi nella costruzione di abitazioni (committenti) possano ottenere lo status di organizzazioni di utilità pubblica secondo la legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA, RS 842), allo scopo di presentare una domanda di mutuo al fondo di rotazione o per qualsiasi altra ragione valida.

n. rif.: BWO-034.5-179/2

Indice

1	Introduzione	.2
2	Verifica dell'utilità pubblica	.2
2.1	A chi va presentato lo statuto (ev. a livello di bozza)?	.2
2.2	Quale formato scegliere?	.3
2.3	Su cosa si concentra il controllo?	.3
2.4	Quanto dura il controllo dello statuto (ev. a livello di bozza)?	.3
2.5	Quando viene rilasciato il certificato di organizzazione di utilità pubblica?	.4
2.6	Breve excursus sugli atti pubblici	.4
3	Criteri di utilità pubblica da inserire nello statuto	.4
3.1	Cosa devono disciplinare nello statuto i committenti per essere dichiarati di utilità pubblica?	.4
3.2	Quali altri punti si raccomanda di inserire nello statuto?	.5
4	Raccomandazioni per la formulazione	.5
4.1	Scopo	.5
4.2	Limitazione dei dividendi (3 varianti)	.5
4.3	Divieto di tantièmes	.5
4.4	Provento della liquidazione	.6
4.5	Approvazione da parte dell'ufficio federale (2 varianti)	.6
4.6	Rapporto di attività e presentazione dei conti (3 varianti)	.6
4.7	Revisione (3 varianti)	.7

4.8	Quorum aumentato in caso di vendita (facoltativo)	7
4.9	Rimborso del capitale sociale (facoltativo)	8
5	Link / Fogli informativi	8

1 Introduzione

Per i committenti, per esempio le cooperative, può essere vantaggioso sotto diversi punti di vista ottenere, da parte dell'Ufficio federale delle abitazioni (di seguito: ufficio federale), un certificato di organizzazione di utilità pubblica secondo la LPrA ([art. 33 LPrA](#)). A tal fine nello statuto devono essere soddisfatti diversi requisiti ([art. 37 segg.](#) ordinanza sulla promozione dell'alloggio, [OPrA, [RS 842.1](#)]). Una certificazione è la premessa necessaria per beneficiare di aiuti federali indiretti, per esempio nei casi in cui i committenti intendano richiedere un mutuo del fondo di rotazione presso una delle associazioni mantello «Cooperative d'abitazione svizzera» o «WOHNEN SCHWEIZ».

Se è già stato rilasciato un certificato, per il suo mantenimento l'ufficio federale deve controllare le modifiche apportate allo statuto in un secondo tempo, prima che le medesime vengano presentate all'assemblea generale per approvazione.

A prescindere dagli aiuti federali ottenuti, un certificato risulta necessario quando previsto dalle prescrizioni cantonali o comunali (p. es. per la cessione di diritti di superficie) oppure per poter essere esonerati, a determinate condizioni, dall'obbligo fiscale (in part. dalla tassa d'emissione e dall'imposta sul trapasso di proprietà).

Il promemoria fa chiarezza sulle principali questioni concernenti il controllo dell'utilità pubblica (cap. 2), i requisiti di utilità pubblica da inserire nello statuto (cap. 3) e le raccomandazioni circa la formulazione (cap. 4).

2 Verifica dell'utilità pubblica

2.1 A chi va presentato lo statuto (ev. a livello di bozza)?

Di norma lo statuto viene controllato in una prima fase da una delle due **associazioni mantello dei committenti di utilità pubblica**, dato che queste ultime offrono una consulenza più ampia rispetto all'ufficio federale (v. cap. 2.3). A seconda dell'associazione a cui è affiliato, il committente può rivolgersi a:

- Cooperative abitazione svizzera – federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica:

Svizzera tedesca

wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger,
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
info@wbg-schweiz.ch
044 360 28 40

Svizzera romanda

Secrétariat ARMOUP
Rue Germaine Ernst 12
1018 Lausanne
info@armoup.ch
021 648 39 00

Svizzera italiana

Cooperative d'Abitazione Svizzera – Sezione della Svizzera Italiana (CASSI)
Villa Saroli
Viale S. Franscini 9
6900 Lugano
info@cassi.ch

- WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften:

Svizzera tedesca

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften
Obergrundstrasse 70
6003 Luzern
info@wohnen-schweiz.ch
041 310 00 50

Svizzera romanda

LOGEMENT SUISSE – Fédération des Coopératives de construction
Chemin d'Entre-Bois 29A
1018 Lausanne
info@logement-suisse.ch
021 601 00 02

A seguito di questa prima valutazione lo statuto (ev. ancora sotto forma di bozza) è da inoltrare all'**ufficio federale**, per via elettronica, all'indirizzo: recht@bwo.admin.ch.

2.2 Quale formato scegliere?

In via preferenziale va scelto un formato nel quale sia possibile fare ricerche, per esempio Word o PDF, con riconoscimento del testo OCR. Per agevolare il processo è importante segnalare le modifiche fatte, per esempio effettuando i cambiamenti in «modalità revisione» oppure contrassegnandoli con colori diversi (nei PDF).

2.3 Su cosa si concentra il controllo?

A seconda della situazione di partenza, nel quadro del **controllo preliminare da parte delle associazioni mantello** è opportuno non limitarsi ai criteri di utilità pubblica ai sensi dell'[art. 37 segg. OPrA](#), ma controllare anche la conformità dello statuto alle disposizioni pertinenti del diritto privato. Un controllo completo dello statuto risulta indicata in vista dell'assemblea generale da consegnare in un atto pubblico o delle fasi di controllo e delle spese che derivano dall'inserimento dello statuto nel registro di commercio. Quanto detto vale in particolare per le nuove costituzioni, quando si ha ancora poca esperienza a livello giuridico, oppure nel caso in cui lo statuto non sia stato aggiornato per un lungo periodo. Molto utili in tal senso sono la consulenza da parte delle associazioni mantello e l'utilizzo del loro modello di statuto. Ai fini dell'ottenimento del certificato di organizzazione di utilità pubblica da parte dell'ufficio federale il controllo preliminare è raccomandato, ma non vincolante.

Il controllo da parte dell'ufficio federale si concentra invece di norma sui criteri di utilità pubblica ai sensi dell'[art. 37 segg. OPrA](#). L'ufficio federale può individuare ulteriori imprecisioni, per esempio lacune a livello formale o di diritto privato. Queste indicazioni non possono sostituire preliminare da parte delle associazioni mantello. Ai fini dell'ottenimento del certificato di organizzazione di utilità pubblica ai sensi della LPrA, il controllo da parte dell'ufficio è vincolante.

2.4 Quanto dura il controllo dello statuto (ev. a livello di bozza)?

Di norma la procedura è compresa fra le due e le quattro settimane; può capitare che le tempistiche si dilatino in periodi molto carichi. Per questo motivo è importante presentare lo statuto in modo tempestivo. Per le assemblee generali di maggio e giugno si raccomanda alle cooperative di inviare lo statuto al più tardi in febbraio: in questo modo disporranno del tempo necessario per apportare le modifiche e ripresentare lo statuto all'ufficio.

Se si desidera contattare anche l'associazione di categoria è necessario prevedere una finestra temporale maggiore: la durata dell'intero processo si aggira in tal caso sui **due mesi**.

2.5 Quando viene rilasciato il certificato di organizzazione di utilità pubblica?

La bozza dello statuto non è sufficiente affinché l'ufficio federale rilasci il certificato. In questa fase si conferma solamente che la bozza rispetta i criteri di cui all'[art. 37 segg. OPrA](#), ma questa conferma non equivale al certificato.

L'ufficio federale rilascia il **certificato di organizzazione di utilità pubblica** ai sensi della LPrA ai committenti quando lo statuto approvato dall'assemblea generale soddisfa tutti i criteri (v. cap. 2.6).

2.6 Breve excursus sugli atti pubblici

Va notato che dal 1° gennaio 2023 le deliberazioni riguardanti gli statuti devono risultare da un atto pubblico anche per le cooperative. Secondo il diritto delle obbligazioni (CO, [RS 220](#)), sia l'assemblea per la costituzione – e la definizione dello statuto ([art. 830 CO](#)) – sia la modifica dello statuto tramite deliberazione dell'assemblea generale devono risultare da un atto pubblico ([art. 838a CO](#)). Si raccomanda dunque di contattare per tempo un notaio. In base alla situazione, è possibile che la verifica notarile si limiti alle disposizioni di legge vincolanti senza entrare nei dettagli relativi alla pratica dei committenti.

3 Criteri di utilità pubblica da inserire nello statuto

3.1 Cosa devono disciplinare nello statuto i committenti per essere dichiarati di utilità pubblica?

Per ottenere un certificato di organizzazione di utilità pubblica ai sensi della LPrA dall'ufficio federale, i committenti devono fissare a livello di statuto:

- lo **scopo di coprire** in modo duraturo il fabbisogno di alloggi a condizioni finanziarie sopportabili (prezzi moderati; [art. 37 cpv. 1 lett. a OPrA](#));
- l'esclusione o la limitazione di **dividendi** al sei per cento, ovvero alla quota massima attuale per non soggiacere alla tassa di bollo ([art. 37 cpv. 1 lett. b OPrA](#));
- il divieto di versare tantièmes ([art. 37 cpv. 1 lett. c OPrA](#));
- l'assegnazione alla copertura duratura del fabbisogno di alloggi a condizioni finanziarie sopportabili del **provento della liquidazione** risultante dopo aver saldato tutti debiti e rimborsato tutte le partecipazioni al massimo a concorrenza del **valore nominale** ([art. 37 cpv. 1 lett. d OPrA](#));
- l'**approvazione** preventiva dell'**ufficio federale** in caso di modifiche allo statuto ([art. 37 cpv. 2 OPrA](#));
- la **presentazione dei conti** secondo principi commerciali e la redazione di un **rapporto di attività** annuale secondo l'[articolo 957 segg. CO](#) ([art. 39 cpv. 1 OPrA](#));
- una **revisione** [limitata] da parte di una persona indipendente abilitata a esercitare la funzione di revisore dall'Autorità federale di sorveglianza dei revisori ([art. 5 segg. legge sui revisori, \[LSR, RS 221.302\]](#)). Per i committenti con al massimo 30 alloggi che beneficiano dell'aiuto federale l'ufficio federale può, a titolo derogatorio, autorizzare un controllo sommario del conto annuale conformemente alle disposizioni dell'ufficio stesso ([art. 40 OPrA](#), cfr. il relativo foglio informativo).

Per ottenere il certificato di organizzazione di utilità pubblica nello statuto non è vincolante indicare il riferimento agli articoli di legge concernenti la presentazione dei conti e la revisione; tuttavia, pur non essendo obbligatoria, tale pratica è raccomandata. Va in ogni caso inserito un rimando al fatto che valgono le «disposizioni pertinenti».

3.2 Quali altri punti si raccomanda di inserire nello statuto?

Nella stesura dello statuto si raccomanda di disciplinare anche i seguenti punti (cfr. anche la [Carta statutaria dei committenti di abitazioni di utilità pubblica in Svizzera](#)):

- esclusione dello scopo di lucro nell'articolo sullo scopo;
- inserimento del principio della pigione commisurata ai costi;
- quorum aumentato in caso di vendita di terreni, case e alloggi;
- rimborso del capitale sociale al valore di bilancio, al massimo a concorrenza del valore nominale (principio generale, non solo in caso di liquidazione);

Il mancato inserimento dei punti sopra elencati non pregiudica il rilascio del certificato di organizzazione di utilità pubblica; queste disposizioni si evincono infatti dal senso e dallo scopo della LPrA e della carta statutaria.

4 Raccomandazioni per la formulazione

I blocchi di testo sotto riportati sono da intendersi come ausilio per l'elaborazione di uno statuto che soddisfi i criteri di utilità pubblica ([art. 37 seg. OPrA](#)). Sono formulati su misura per i committenti di utilità pubblica, vale a dire le cooperative, ma – adeguandoli – si prestano anche per altre forme giuridiche, per esempio società per azioni e fondazioni. Non è necessario riprendere le formulazioni alla lettera; sono ammesse anche altre varianti.

4.1 Scopo

La cooperativa persegue, sotto la corresponsabilità dei suoi membri e mediante un'azione comune, l'obiettivo di offrire e garantire ai suoi membri, sul lungo periodo, alloggi di buona qualità a prezzi moderati.

L'attività della cooperativa è di utilità pubblica e non orientata al profitto. Le abitazioni sono affittate a prezzo di costo. A tal fine la cooperativa si rifà alla pigione commisurata ai costi in base alle pertinenti disposizioni della promozione dell'alloggio.

4.2 Limitazione dei dividendi (3 varianti)

La distribuzione dei dividendi non deve superare la quota massima attuale del 6 % per non soggiacere alla tassa di bollo (art. 6 cpv. 1 lett. a LTB).

L'applicazione di un interesse sulle partecipazioni nella cooperativa è ammessa solamente se, in contemporanea, vengono effettuati ammortamenti e versamenti adeguati nei fondi legali e statutari.

L'assemblea generale definisce ogni anno il tasso d'interesse accertandosi che non vengano superati il tasso d'interesse usuale del Paese per i mutui a lungo termine senza garanzie particolari, il tasso d'interesse ammesso (6 %) per non soggiacere alla tassa di bollo federale e l'eventuale limite fissato nelle disposizioni sulla promozione dell'alloggio.

Le quote sociali non sono soggette a interessi.

4.3 Divieto di tantièmes

È escluso il versamento di tantièmes.

4.4 Provento della liquidazione

Saldati tutti i debiti e rimborsate tutte le partecipazioni al massimo a concorrenza del valore nominale, il provento della liquidazione è destinato interamente a [organizzazione di utilità pubblica attiva nella costruzione di abitazioni].

4.5 Approvazione da parte dell'ufficio federale (2 varianti)

Prima della deliberazione dell'assemblea generale, lo statuto e le sue modifiche devono essere approvati dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) nei casi in cui vengano percepiti aiuti federali oppure se l'UFAB deve certificare l'utilità pubblica della cooperativa secondo la legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA).

Prima della deliberazione dell'assemblea generale, lo statuto e le sue modifiche devono essere sottoposti all'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) affinché quest'ultimo si pronunci in merito.

4.6 Rapporto di attività e presentazione dei conti (3 varianti)

La contabilità e la chiusura dei conti avvengono in base a criteri commerciali. Il conto annuale, composto da conto economico, bilancio e allegato, è allestito conformemente ai principi di un regolare rendiconto, in modo da mostrare in maniera attendibile lo stato del patrimonio e i risultati d'esercizio della cooperativa. Sono incluse le cifre dell'anno precedente. Sono determinanti l'[articolo 957 segg. CO](#) e altre prescrizioni legali, in particolare quelle della promozione dell'alloggio, e i criteri usuali del settore. Gli attivi possono essere iscritti a bilancio al massimo al costo di acquisto o di edificazione. Eventuali prestazioni di Confederazione, Cantoni e Comuni devono essere riportate chiaramente. Devono essere effettuati ammortamenti adeguati. L'anno d'esercizio coincide con l'anno civile.

La contabilità e la chiusura dei conti avvengono in base a criteri commerciali (cfr. [art. 957 segg. CO](#)).

La contabilità e la chiusura dei conti avvengono in base a criteri commerciali e conformemente alle pertinenti norme del Codice delle obbligazioni e della promozione dell'alloggio.

4.7 Revisione (3 varianti)

[articolo completo:]

Nomina e costituzione

Come ufficio di revisione indipendente l'assemblea generale nomina una persona fisica o una società di revisione abilitata ai sensi della legge sui revisori ([art. 5 segg. LSR](#)) e dell'[articolo 727c CO](#) per una durata da uno a tre anni. Le nomine avvenute a mandato in corso sono valide fino alla scadenza dello stesso.

L'assemblea generale può decidere di non nominare un ufficio di revisione (opting out), nei casi in cui:

- a) la cooperativa non è tenuta alla revisione ordinaria;
- b) concordano tutti i soci della cooperativa; e
- c) la cooperativa non occupa più di 10 persone a tempo pieno in media all'anno; e
- d) nessun altro motivo legale o contrattuale obbliga la cooperativa a effettuare la revisione.

Se l'assemblea generale decide di non nominare un ufficio di revisione, la direzione incarica un organismo di controllo riconosciuto dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) del controllo sommario del conto annuale.

Compiti: Se l'assemblea generale nomina un ufficio di revisione, quest'ultimo effettua una revisione limitata ai sensi dell'[art. 729 segg. CO](#). I compiti e le responsabilità dell'ufficio di revisione sono disciplinati dalle disposizioni di legge.

Se, invece, viene scelto l'opting out, i compiti e le responsabilità dell'organismo di controllo si basano sul regolamento dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB).

L'ufficio di revisione e/o l'organismo di controllo presenta un rapporto scritto all'assemblea generale ordinaria.

[In caso di revisione limitata:]

Come ufficio di revisione indipendente l'assemblea generale nomina una persona fisica o una società di revisione abilitata ai sensi della legge sui revisori. L'ufficio di revisione effettua una revisione limitata ai sensi dell'[articolo 727a CO](#).

[In caso di controllo sommario:]

Si decide, ai sensi dell'[articolo 727a capoverso 2 CO](#), di non effettuare la revisione limitata. L'assemblea generale sceglie in qualità di revisore una persona con le competenze necessarie e autorizza la direzione a fare richiesta all'Ufficio federale delle abitazioni affinché il conto annuale della cooperativa d'abitazioni possa essere sottoposta a controllo sommario.

4.8 Quorum aumentato in caso di vendita (facoltativo)

[di norma inserito nell'articolo sulle competenze dell'assemblea generale:]

Per la vendita di terreni, case e alloggi, così come per l'assegnazione di diritti di superficie per sé stanti, è necessaria l'approvazione con due terzi dei voti.

4.9 Rimborso del capitale sociale (facoltativo)

Il capitale sociale versato viene rimborsato al valore di bilancio dell'anno di uscita, escluse le riserve e i versamenti al fondo, al massimo però a concorrenza del valore nominale.

5 Link / Fogli informativi

Rimando a diversi fogli informativi sulla revisione e le cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione che vanno eventualmente modificati o che possono essere sostituiti da questo documento di lavoro:

- [Il nuovo diritto in materia di revisione](#) (PDF, 120 kB, 10.12.2014) Foglio informativo per le organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni
- [Il nuovo diritto in materia di revisione](#) (PDF, 192 kB, 30.04.2014) Regolamento per il controllo sommario del conto annuale di organizzazioni di utilità pubblica
- Il nuovo diritto in materia di revisione (PDF, 121 kB, 10.12.2014) Raccomandazioni per la formulazione degli statuti delle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione
- [Cooperative immobiliari del personale federale](#) (PDF, 187 kB, 21.12.2012) Raccomandazioni per la revisione degli statuti