

Cooperative immobiliari del personale federale

Raccomandazioni per la revisione degli statuti

Il 1.º giugno 2004 è entrata in vigore l'ordinanza del Dipartimento federale dell'economia sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione (ODFE, RS 842.18). Le cooperative immobiliari della Confederazione che sottostanno a quest'ordinanza devono adeguare i loro statuti alle nuove norme.

Il presente promemoria contiene delle disposizioni che devono essere integrate nei statuti delle cooperative immobiliari del personale federale.



Disposizioni imperative

Scopo e priorità di locazione

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

Le sue abitazioni sono date in locazione tenendo conto delle seguenti priorità:

- a) in primo luogo a dipendenti dell'Amministrazione federale, della Swisscom, de La Posta, delle FFS e della RUAG;
- b) successivamente, a dipendenti di organizzazioni affiliate alla Cassa pensioni PUBBLICA;
- c) a pensionati che lavoravano per le aziende e organizzazioni di cui alle lettere a e b;
- d) da ultimo, a tutti gli altri interessati.

Pigioni

La cooperativa affitta le sue abitazioni per principio a una pigione commisurata ai costi. Di norma, la pigione non può superare l'importo calcolato secondo i parametri di cui all'articolo 8 dell'ordinanza del Dipartimento federale dell'economia sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione. Per i dipendenti dell'Amministrazione federale conformemente all'articolo 4 dell'anzidetta ordinanza si deve tenere conto della riduzione d'interesse sul mutuo della Confederazione.

Trapasso di proprietà

La vendita di un immobile o di parti di esso deve essere autorizzata dall'Ufficio federale delle abitazioni. Per i terreni in diritto di superficie è altresì necessario il consenso dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica. Di norma deve essere pattuito un prezzo conforme al mercato.

In caso di vendita di un'abitazione oggetto dell'aiuto federale, il guadagno risultante deve essere destinato alla Confederazione. Il guadagno risultante non deve essere rimborsato se la cooperativa dimostra di utilizzarlo per finanziare lavori intesi a preservare in buono stato altre abitazioni oggetto dell'aiuto federale o per alimentare il fondo di rinnovamen-

to per queste abitazioni, oppure per la costruzione di nuove abitazioni a prezzi moderati.

Previdenza professionale

Con i mezzi della previdenza professionale possono essere acquisite partecipazioni nella cooperativa. La direzione disciplina i dettagli dell'esecuzione in un regolamento.

Il rimborso di partecipazioni che sono state acquisite con i mezzi della previdenza professionale, deve essere trasferito, secondo le istruzioni del membro uscente e al suo favore, alla nuova cooperativa immobiliare di cui lui usa in modo duraturo un'abitazione, o per la destinazione della previdenza professionale o, se ha raggiunto l'età di pensione direttamente verso il membro uscente.

Interessi sulle partecipazioni nella cooperativa

L'interesse sulle partecipazioni nella cooperativa non può superare il saggio d'interesse che dà diritto all'esenzione dalla tassa federale di bollo.

Rendiconto

Il conto annuale, composto da conto economico, bilancio e allegato, è allestito conformemente ai principi di un regolare rendiconto, in modo da mostrare con la maggiore attendibilità possibile lo stato del patrimonio e i risultati d'esercizio della cooperativa. Esso contiene anche i dati dell'anno precedente a quello in rassegna. Determinanti sono gli articoli 662a - 663b nonché 663h - 670 CO, i criteri usuali nel settore nonché l'ordinanza del Dipartimento federale dell'economia sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione.

Indennizzazione degli organi

I membri della direzione hanno diritto a una modica indennità. Quest'ultima è calcolata in funzione dei compiti e del carico di lavoro dei singoli membri e non possono superare gli

importi usuali.

L'attribuzione di quote di utili è esclusa.

L'importo totale delle indennità versate a tutti gli organi deve rimanere entro limiti ragionevoli e comparire nella contabilità suddivisa per categorie, ovvero direzione, ufficio di revisione e altri organi.

Ufficio di revisione

Il primo gennaio 2008, un nuovo diritto della revisione contabile è entrato in vigore nel Codice delle obbligazioni (CO). Oltre alle disposizioni del CO, l'art. 17 de l'Ordinanza del DFE sulle cooperative del personale della Confederazione è vigente in questa materia. Un riassunto di queste nuove disposizioni si trova nel promemoria "Il nuovo diritto della revisione" consultabile sul sito Internet dell'UFAB.

→ Promemoria «Il nuovo diritto in materia di revisione»

Provento della liquidazione

Saldati tutti i debiti e rimborsate tutte le partecipazioni al loro valore nominale, il provento della liquidazione è destinato all'Ufficio federale delle abitazioni per scopi di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni.

Fusione

Una fusione deve essere previamente autorizzata dall'Ufficio federale delle abitazioni. Per i terreni in diritto di superficie, l'Ufficio federale delle abitazioni domanda anche l'autorizzazione dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica.

Modifiche degli statuti

Prima di essere adottati dall'assemblea generale gli statuti e le relative modifiche devono essere inviati per approvazione all'Ufficio federale delle abitazioni.

Altre disposizioni

I seguenti punti non devono imperativamente essere integrati nei statuti. Non possono però essere stabiliti diversamente da quello che è descritto di cui sotto:

Contestazione in materia di pigioni / Spese accessorie

Competente in materia di contestazioni sulle pigioni è l'Ufficio federale delle abitazioni.

Per la verifica delle spese accessorie sono competenti le autorità di conciliazione secondo il Codice delle obbligazioni.

Sublocazione

La sublocazione completa o parziale di un alloggio o di singole camere è ammessa soltanto con il previo consenso della cooperativa. La cooperativa può rifiutare il proprio consenso a una corrispondente domanda per i motivi menzionati nell'articolo 262 capoverso 2 CO. È considerata un pregiudizio essenziale, in particolare, l'elusione dei criteri di priorità secondo l'articolo 4 dell'ordinanza del Dipartimento federale dell'economia sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione.

Mutui obbligatori

Avvertenza: Le cooperative che introducono o intendono mantenere i mutui obbligatori devono inserire una corrispondente disposizione negli statuti prevedendo altresì l'importo massimo di tali mutui.

Consultazione dei modelli di statuti delle associazioni mantello

Vi raccomandiamo, se dovete procedere alla revisione dei vostri statuti, di rifarsi per principio agli statuti modello di una delle associazioni mantello di operatori che svolgono un'attività di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni (Cooperative d'abitazione svizzera - federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica; WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften).

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Telefono: +41 32 654 91 11
Fax: +41 32 654 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Sito: www.bwo.admin.ch