



Berna, 31 ottobre 2024

## PROMEMORIA

### **Determinazione e futuro adeguamento dei canoni del diritto di superficie delle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione**

La Confederazione Svizzera concede sui terreni federali in Svizzera diritti di superficie a favore delle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione (di seguito: cooperative). L'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL) è competente per la gestione dei contratti di superficie e per la determinazione dei canoni del diritto di superficie.

Di regola, le cooperative hanno costruito immobili locativi su questi terreni in diritto di superficie, ricorrendo spesso a mutui finanziati con fondi generali della Confederazione o della Cassa pensioni della Confederazione (Publica). L'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) è competente per la gestione di tali fondi, la gestione amministrativa delle cooperative e i casi di contestazione delle pigioni.

I due Uffici federali hanno definito i principi comuni applicabili ai diritti di superficie della Confederazione a favore delle cooperative. Tali principi soddisfano le condizioni per la concessione di aiuti federali secondo la legge del 21 marzo 2003 sulla promozione dell'alloggio (LPRA; RS 842) e, nel contempo, ammettono una gestione degli immobili della Confederazione conforme al principio della redditività secondo l'ordinanza del 5 dicembre 2008 sulla gestione immobiliare e la logistica della Confederazione (OILC; RS 172.010.21).

#### 1. Nuovi contratti di diritto di superficie

A seguito dell'adeguamento del canone del diritto di superficie, le cooperative hanno la possibilità di concludere un nuovo contratto di diritto di superficie o un'aggiunta al contratto. Ciò permette di eliminare gli svantaggi dei vecchi contratti (ad es. la sfavorevole clausola di riversione per le cooperative), ridefinisce, se necessario, la durata contrattuale e consente adeguamenti alle condizioni attuali e future.

#### 2. Valutazione del canone del diritto di superficie

- a. La valutazione viene effettuata da periti esterni in base alle potenziali pigioni allo stato attuale<sup>1</sup>. Per scopi statistici, si effettua contemporaneamente una valutazione in base ai valori locativi di mercato.
- b. Ai fini della valutazione si considera esclusivamente l'utilizzo attuale dei terreni.

#### 3. Importo massimo/mimino del canone del diritto di superficie

- a. Il canone del diritto di superficie ammonta ad almeno il 6 per cento delle potenziali pigioni allo stato attuale<sup>1</sup>.
- b. Se la stima si colloca tra il valore minimo e quello massimo, si applica il canone del diritto di superficie calcolato.
- c. Il canone del diritto di superficie non può superare il 16 per cento delle potenziali pigioni allo stato attuale.

#### 4. Adeguamento progressivo del canone del diritto di superficie

- a. Al momento dell'entrata in vigore dell'adeguamento del canone del diritto di superficie, quest'ultimo può essere aumentato al massimo del 2 per cento rispetto alla potenziale pigione allo stato attuale<sup>1</sup>.
- b. Successivamente, il canone del diritto di superficie aumenta progressivamente ogni anno del 2 per cento rispetto alla potenziale pigione allo stato attuale, comprese le abitazioni vuote, secondo l'attuale tabella delle pigioni, fino a raggiungere il nuovo canone stabilito o il valore massimo del 16 per cento della potenziale pigione allo stato attuale.



<sup>1</sup> Potenziale pigione allo stato attuale = ricavi annui da pigioni, comprese le abitazioni vuote, secondo la tabella delle pigioni, escluse le spese accessorie  
BBL-D-A5B23401/1144

### Esempio fittizio

- Attuale canone del diritto di superficie: 9 per cento della potenziale pigione<sup>1</sup>
- Nuovo canone del diritto di superficie: 18 per cento della potenziale pigione<sup>1</sup>
- Adeguamento progressivo del canone del diritto di superficie fino a raggiungere il valore massimo del 16 per cento della potenziale pigione<sup>1</sup>



Il Dipartimento federale delle finanze e il Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca hanno preso atto della presente procedura, che l'UFCL e l'UFAB hanno sancito in un accordo.

In caso di domande relative alla stesura e all'adeguamento di un contratto di diritto di superficie, si prega di contattare:

Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL)  
Gestione degli immobili  
Immobili  
Fellerstrasse 21  
3003 Berna

[liegenschaften@bbl.admin.ch](mailto:liegenschaften@bbl.admin.ch)