

Ordinanza
concernente la promozione di alloggi a pigioni
e prezzi moderati
(Ordinanza sulla promozione dell'alloggio, OPrA)

del 26 novembre 2003 (Stato 1° ottobre 2020)

Il Consiglio federale svizzero,

visto l'articolo 46 capoverso 1 della legge federale del 21 marzo 2003¹ che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati (Legge sulla promozione dell'alloggio, LPrA),

ordina:

Sezione 1: Disposizioni generali

Art. 1 Principi della promozione

¹ Nell'ambito della promozione, occorre badare alla qualità edilizia e al valore d'uso dell'alloggio, nonché alla qualità dell'ubicazione. Occorre prendere in considerazione in particolare le dimensioni dell'alloggio, la dotazione, l'arredabilità, le infrastrutture e la funzionalità dei locali, nonché le infrastrutture comuni e gli spazi esterni.

² In caso di rinnovo, le particolarità delle vecchie costruzioni devono essere adeguatamente prese in considerazione.

³ Gli edifici di abitazione che garantiscono un consumo razionale ed economico di energia e che rispettano i principi di sviluppo sostenibile del quartiere beneficiano prioritariamente della promozione.

⁴ Per gli edifici di abitazione esposti a immissioni eccessive non è accordato alcun aiuto federale.

Art. 2 Definizioni

¹ *Costi di investimento*: il costo del terreno e il costo di edificazione o il costo di acquisizione.

² *Costo del terreno*: il prezzo e le spese accessorie dell'acquisizione del terreno, le spese per gli indennizzi, per i lavori di pianificazione e per il finanziamento prima dell'inizio dei lavori di costruzione, nonché le spese di urbanizzazione primaria, inclusi i contributi di urbanizzazione a Comuni e corporazioni.

³ *Costo della costruzione*: il costo dei lavori di preparazione, degli edifici, dei lavori di sistemazione esterna, dei lavori di urbanizzazione, nonché le spese accessorie legate alla costruzione.

RU 2004 551

¹ RS 842

⁴ *Costo di acquisizione*: il prezzo di acquisto, più le spese di notariato, le spese di iscrizione nel registro fondiario e l'imposta sul trapasso di proprietà.

Art. 3 Rinnovo di alloggi esistenti

¹ Gli investimenti devono produrre un plusvalore ragionevole.

² Il Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR)² fissa un importo minimo d'investimento.

Art. 4 Promozione nel caso di diritto di superficie

In caso di diritto di superficie, l'aiuto federale è accordato soltanto se, a lungo termine, l'onere sostenuto non supera quello previsto in caso di acquisto del terreno.

Sezione 2: Alloggi in locazione a pigioni moderate

Art. 5 Dimensione degli edifici di abitazione che beneficiano della promozione

Di massima beneficiano della promozione soltanto gli edifici di abitazione che contano almeno tre alloggi.

Art. 6 Numero degli alloggi che beneficiano della promozione

¹ L'Ufficio federale delle abitazioni (Ufficio federale) determina il numero degli alloggi che beneficiano della promozione in un immobile.

² Nei grandi edifici di abitazione, i mutui sono accordati soltanto per una parte degli alloggi.

³ Durante il periodo in cui viene accordato l'aiuto federale, la riduzione degli interessi può essere trasferita da un alloggio all'altro.

Art. 7 Capitale proprio richiesto

¹ Il proprietario o il titolare del diritto di superficie deve finanziare almeno il 10 per cento dei costi di investimento con capitale proprio.

² Nel caso di rinnovo, almeno il 10 per cento delle spese di rinnovo deve, di regola, essere finanziato con capitale proprio.

² La designazione dell'unità amministrativa è stata adattata in applicazione dell'art. 16 cpv. 3 dell'O del 17 nov. 2004 sulle pubblicazioni ufficiali (RS 170.512.1), con effetto dal 1° gen. 2013. Di detta mod. è tenuto conto in tutto il presente testo.

Art. 8 Costi immobiliari computabili

¹ I costi immobiliari computabili sono:

- a. gli interessi sul capitale investito proprio e mutuato;
- b. il canone del diritto di superficie;
- c. gli ammortamenti;
- d. le spese di manutenzione e i contributi al fondo di rinnovamento;
- e. le spese di gestione;
- f. il supplemento rischio;
- g. gli oneri e le imposte legati all'oggetto.

² Il tasso d'interesse sul capitale proprio investito non deve superare il tasso d'interesse usuale delle ipoteche di primo grado.

³ Per la parte del capitale mutuato che supera il 65 per cento dei costi di investimento può essere applicato un tasso di interesse più elevato; per la parte inferiore al 65 per cento, la differenza di tasso di interesse non deve tuttavia superare i $\frac{3}{4}$ di punto percentuale.

⁴ Il canone del diritto di superficie non deve, di massima, superare il tasso di interesse usuale delle ipoteche di primo grado.

⁵ Il tasso di ammortamento deve essere fissato in modo che almeno i due terzi del mutuo della Confederazione e al massimo il 30 per cento dei costi di investimento possano essere rimborsati durante il periodo per il quale è accordato l'aiuto federale.

⁶ Per i costi secondo il capoverso 1 lettere d–g può essere calcolato un importo forfettario. Il DEFR fissa questo importo forfettario.

⁷ Il proprietario o il titolare del diritto di superficie provvede affinché i mezzi destinati alla manutenzione e al rinnovo siano utilizzati conformemente a quanto previsto e ne informa l'Ufficio federale o i servizi competenti designati da quest'ultimo.

Art. 9 Pigione iniziale in caso di rinnovo

In caso di rinnovo, il calcolo della pigione iniziale è basato sulla vecchia pigione aumentata della parte delle migliori che è possibile ripercuotere sulla nuova pigione e che aumenta il valore dell'oggetto locato. È possibile procedere a un'armonizzazione delle pigioni tra gli alloggi di un immobile.

Art. 10 Determinazione delle pigioni

¹ L'Ufficio federale fissa le pigioni massime autorizzate

² Su autorizzazione dell'Ufficio federale, il locatore può fissare supplementi e riduzioni giustificati dalle qualità particolari degli alloggi. L'importo totale delle pigioni di un immobile non deve superare il totale delle pigioni massime autorizzate.

³ La determinazione e il controllo delle pigioni si applicano a tutti gli alloggi e locali annessi dell'immobile. Sono eccettuati gli alloggi di tipo particolare e i locali commerciali o altri locali che non sono oggetto dell'aiuto federale.

Art. 11 Adeguamenti della pigione

¹ Il locatore può adeguare la pigione:

- a. in funzione delle variazioni del tasso ipotecario o del canone del diritto di superficie;
- b. in seguito a investimenti che aumentano il valore dell'oggetto locato;
- c. in caso di aumento delle spese di manutenzione, delle spese di gestione o degli oneri e delle imposte legati all'oggetto;
- d. in caso di alloggi la cui pigione è ribassata in funzione della riduzione dell'interesse conformemente all'articolo 15 capoverso 2.

² Le riduzioni della pigione basate sul capoverso 1 lettera a devono essere effettive al più tardi a partire dal prossimo termine di disdetta possibile.

³ Il DEFR fissa in modo forfettario gli aumenti di cui al capoverso 1 lettera c.

Art. 12 Comunicazione degli aumenti della pigione

Il locatore può far valere aumenti della pigione basati sull'articolo 11 capoverso 1 a partire dal prossimo termine di disdetta possibile. Gli aumenti della pigione devono essere comunicati per scritto al locatario almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di disdetta e devono essere motivati e completati con un'informazione sui rimedi di diritto.

Art. 13 Spese accessorie

Per le spese accessorie, si applicano gli articoli 257a e 257b del Codice delle obbligazioni (CO)³.

Art. 14 Interessi sui mutui

Se non vi è diritto alla riduzione dell'interesse sul mutuo, detto tasso deve corrispondere a quello medio per le nuove ipoteche di primo grado, stabilito dalla Banca nazionale svizzera per il mese di ottobre. Questo tasso è arrotondato al quarto di punto percentuale e vale per l'anno civile seguente.

Art. 15 Riduzione dell'interesse

¹ I mutui sono accordati di regola senza interesse.

² La riduzione dell'interesse è calcolata in funzione dell'importo del mutuo che deve essere ancora rimborsato.

³ RS 220

Art. 16 Inizio della riduzione della pigione

Il locatario ha diritto alla riduzione della pigione a decorrere dal primo giorno del mese durante il quale comincia il rapporto di locazione. In caso di rinnovo, se il rapporto di locazione continua, è determinante l'entrata in vigore del nuovo contratto di locazione.

Art. 17 Limiti di reddito

¹ La riduzione dell'interesse sul mutuo è accordata se l'alloggio è occupato da una o due persone maggiorenni, il cui reddito imponibile conformemente alla legge federale del 14 dicembre 1990⁴ sull'imposta federale diretta non supera 50 000 franchi.

² Per le economie domestiche con più di due persone maggiorenni, il limite di reddito è aumentato di 20 000 franchi per persona supplementare.

³ Il limite di reddito è aumentato di 2500 franchi per ogni figlio minorenni.

⁴ Il reddito delle persone minorenni non è preso in considerazione.

⁵ Per i locatari il cui rapporto di locazione è in corso, il limite di reddito è aumentato del 10 per cento.

⁶ Il DEFR può adeguare il limite di reddito alla situazione economica e all'evoluzione generale dei redditi.

Art. 18 Limiti di sostanza

¹ La riduzione dell'interesse sul mutuo è accordata se l'alloggio è occupato da una o due persone maggiorenni, la cui sostanza totale, previa deduzione dei debiti comprovati, non supera 144 000 franchi.

² Per le economie domestiche con più di due persone maggiorenni, il limite di sostanza è aumentato di 40 000 franchi per persona supplementare.

³ Il limite di sostanza è aumentato di 16 900 franchi per ogni figlio minorenni.

⁴ Per i locatari il cui rapporto di locazione è in corso, il limite di sostanza è aumentato del 10 per cento.

⁵ I limiti fissati nei capoversi 1–3 sono aumentati del 25 per cento:

- a. per le persone che hanno diritto a una rendita AVS;
- b. per le persone che hanno diritto almeno a una mezza rendita AI;
- c. per le persone accudite durevolmente da una terza persona.

⁶ Il DEFR può adeguare i limiti di sostanza alla situazione economica e all'evoluzione generale dei redditi.

Art. 19 Prescrizione relativa all'occupazione

La riduzione dell'interesse sul mutuo è accordata soltanto per gli alloggi che contano al massimo due locali in più del numero di occupanti.

Art. 20 Controllo delle condizioni di riduzione di interessi

I servizi competenti verificano ogni anno il rispetto delle prescrizioni in materia di reddito, di sostanza e di occupazione.

Art. 21 Soppressione della riduzione di interessi

¹ La riduzione dell'interesse sul mutuo è soppressa se:

- a. gli occupanti non adempiono più i loro obblighi di fornire le informazioni necessarie secondo l'articolo 15 capoverso 2 LPrA;
- b. gli occupanti non soddisfano più le prescrizioni in materia di reddito e di sostanza;
- c. il numero dei locali supera di più di due il numero di occupanti dell'alloggio.

² Se la riduzione è soppressa, il proprietario o il titolare del diritto di superficie deve pagare interessi sul mutuo a decorrere dall'inizio dell'anno seguente. Egli può adeguare in modo corrispondente la pigione.

³ La riduzione è soppressa per gli alloggi che restano vacanti più di tre mesi. Sono eccettuati i casi di rigore.

⁴ Il proprietario o il titolare del diritto di superficie è tenuto a presentare all'Ufficio federale un conteggio annuo delle riduzioni di interessi chieste.

Art. 22 Fideiussione

¹ L'Ufficio federale può garantire mediante fideiussione mutui ipotecari di grado posteriore accordati dalle banche o da altri adeguati istituti di credito a concorrenza del 65–90 per cento dei costi di investimento.

² La fideiussione dell'Ufficio federale è accordata sottoforma di fideiussione semplice secondo l'articolo 495 capoverso 3 CO⁵.

³ La responsabilità è retta dall'articolo 499 CO.

Art. 23 Fine anticipata dell'aiuto federale

Quando decide se porre anticipatamente fine all'aiuto federale conformemente all'articolo 19 capoverso 3 LPrA, l'Ufficio tiene debitamente conto dei bisogni degli occupanti.

Art. 24 Trapasso di proprietà

¹ Il trapasso di proprietà di un immobile oggetto dell'aiuto federale deve essere autorizzato dall'Ufficio federale.

² L'Ufficio federale dà l'autorizzazione se l'acquirente si impegna:

- a. a concludere un contratto di diritto pubblico con la Confederazione;
- b. a mantenere le pigioni fissate in base ai costi immobiliari; e
- c. a prendere a carico l'obbligo di rimborsare il mutuo.

³ Per trapasso di proprietà si intende qualsiasi forma di cambiamento di proprietario, vale a dire la vendita, la permuta, la donazione, la divisione ereditaria e l'attribuzione giudiziaria.

⁴ In caso di attribuzione giudiziaria, il capoverso 1 si applica per analogia.

Art. 25 Realizzazione forzata

¹ La realizzazione forzata di un immobile oggetto di un aiuto federale è retta dalla legge federale dell'11 aprile 1889⁶ sull'esecuzione e sul fallimento (LEF).

² Dopo la chiusura della procedura di realizzazione forzata, l'aiuto federale termina e la menzione di restrizione della proprietà iscritta nel registro fondiario è cancellata.

Art. 26 Trasformazione di appartamenti in locazione in appartamenti in proprietà

L'Ufficio federale può, su domanda, autorizzare la trasformazione di appartamenti in locazione in appartamenti in proprietà se:

- a. il bisogno locale di appartamenti in locazione è coperto;
- b. i locatari stessi acquisiscono in proprietà gli alloggi o hanno disdetto il contratto di locazione; e
- c. il mutuo è stato rimborsato o la Confederazione è stata liberata dalla fideiussione.

Sezione 3: Abitazioni in proprietà a prezzi moderati**Art. 27** Capitale proprio necessario

¹ Il proprietario o il titolare del diritto di superficie deve finanziare almeno il 10 per cento dei costi di investimento con capitale proprio.

² Nel caso di rinnovo, il 10 per cento delle spese di rinnovo deve, di regola, essere finanziato con capitale proprio.

⁶ RS 281.1

Art. 28 Inizio della riduzione di interessi

Il proprietario di un alloggio acquisito per uso proprio ha diritto alla riduzione dell'interesse a decorrere dal versamento del mutuo.

Art. 29 Limiti di reddito e di sostanza

¹ Per la concessione di un mutuo a interesse ridotto si applicano per analogia i limiti di reddito e di sostanza secondo gli articoli 17 e 18.

² Una fideiussione al regresso è accordata se la sostanza del proprietario non supera, previa deduzione dei costi comprovati, il 50 per cento dei costi di investimento.

Art. 30 Interesse sul mutuo, controllo del diritto all'aiuto federale e fine della riduzione di interessi

Per l'interesse sul mutuo, il controllo del diritto all'aiuto federale e la soppressione della riduzione di interessi si applicano per analogia gli articoli 14, 15, 20 e 21 capoverso 1 lettere a e b nonché il capoverso 2.

Art. 31 Fideiussione al regresso

¹ La fideiussione al regresso dell'Ufficio federale è accordata sotto forma di fideiussione solidale conformemente all'articolo 496 CO⁷.

² La fideiussione al regresso garantisce almeno il 70 per cento del diritto di regresso degli istituti di fideiussione ipotecaria nei confronti del debitore principale.

Art. 32 Locazione

¹ Un alloggio in proprietà sussidiato da un mutuo può essere provvisoriamente locato a terzi quando l'alloggio:

- a. non può più essere abitato dal proprietario per ragioni finanziarie, professionali o personali, e un'alienazione non è possibile o è possibile soltanto in perdita;
- b. momentaneamente non è abitato;
- c. è locato ad ascendenti, a discendenti o a fratelli o sorelle.

² Durante il periodo della locazione, il proprietario deve pagare gli interessi sul mutuo.

³ Le pigioni sono sottoposte al controllo delle pigioni secondo l'articolo 54 LPrA.

Art. 33 Condizioni soggettive

L'aiuto federale è accordato soltanto a persone maggiorenni, legalmente ed effettivamente domiciliate in Svizzera e che utilizzano l'alloggio oggetto dell'aiuto federale come abitazione principale.

⁷ RS 220

Art. 34 Trapasso di proprietà

¹ Il trapasso di proprietà di un alloggio oggetto dell'aiuto federale deve essere autorizzato dall'Ufficio federale.

² L'Ufficio federale dà l'autorizzazione se il mutuo è stato rimborsato o la Confederazione è stata liberata dalla fideiussione al regresso.

Art. 35 Realizzazione forzata

¹ La realizzazione forzata di un immobile oggetto di un aiuto federale è retta dalla LEF⁸.

² Dopo la chiusura della procedura di realizzazione forzata, l'aiuto federale termina e la menzione di restrizione della proprietà iscritta nel registro fondiario è cancellata.

Sezione 4:**Organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni****Art. 36** Formazione e collaborazione

L'Ufficio federale promuove la formazione e il perfezionamento, lo scambio di esperienze e la collaborazione tra le organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni.

Art. 37 Organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni

¹ È considerata di utilità pubblica qualsiasi organizzazione che, secondo i suoi statuti:

- a. persegue lo scopo di coprire in modo duraturo il fabbisogno di alloggi a condizioni finanziarie sopportabili;
- b. limita i dividendi conformemente all'articolo 6 capoverso 1 della legge federale del 27 giugno 1973⁹ sulle tasse di bollo;
- c. vieta il versamento di tantièmes;
- d. in caso di liquidazione della società, della cooperativa o della fondazione, assegna allo scopo menzionato nella lettera a la parte restante del patrimonio; il capitale della società, della cooperativa o della fondazione deve essere rimborsato al massimo a concorrenza del valore nominale.

² Gli statuti e le modifiche di statuti devono essere sottoposti al servizio competente per controllo.

⁸ RS 281.1

⁹ RS 641.10

Art. 38 Organizzazioni mantello

Sono considerate organizzazioni mantello di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni le organizzazioni operanti a livello sovraregionale e che riuniscono come membri un numero considerevole di committenti della costruzione di utilità pubblica.

Art. 39 Rapporto di attività e presentazione dei conti

¹ Le organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni presentano un rapporto di attività annuale conformemente ai principi previsti negli articoli 957–960e CO^{10,11}

² L'Ufficio federale può imporre altre esigenze per quanto concerne la presentazione dei conti.

Art. 40¹² Obbligo di revisione

¹ L'obbligo di revisione è disciplinato dal CO¹³.

² Le organizzazioni mantello e le centrali di emissione sono tenute a far eseguire in ogni caso una revisione ordinaria ai sensi dell'articolo 727 CO.

³ L'Ufficio federale esige una revisione limitata di organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni, che nell'ambito dell'articolo 727a CO hanno rinunciato a una revisione. La revisione deve essere effettuata da una persona indipendente munita di un'omologazione dell'Autorità federale di sorveglianza dei revisori.

⁴ Se un'organizzazione ai sensi del capoverso 3 dispone al massimo di 30 alloggi che beneficiano dell'aiuto federale, l'Ufficio federale può autorizzare un controllo sommario del conto annuale conformemente alle disposizioni dell'Ufficio stesso, se la persona esaminante dispone delle conoscenze necessarie.

Art. 40a¹⁴ Controllo

¹ Le organizzazioni mantello, gli istituti di fideiussione ipotecaria e le centrali di emissione sono tenuti a:

- a. sottoporre all'Ufficio federale, per approvazione, i regolamenti che disciplinano le questioni relative all'esecuzione della LPrA;
- b. prevedere in seno ai loro organi una rappresentanza appropriata dell'Ufficio federale, nella misura in cui detti organi prendano decisioni in rapporto con la LPrA;

¹⁰ RS 220

¹¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 2 sett. 2020, in vigore dal 1° ott. 2020 (RU 2020 3797).

¹² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 28 nov. 2007, in vigore dal 1° gen. 2008 (RU 2007 7125).

¹³ RS 220

¹⁴ Introdotta dal n. I dell'O del 28 nov. 2007, in vigore dal 1° gen. 2008 (RU 2007 7125).

- c. presentare ogni anno all'Ufficio federale il loro rapporto di attività e il loro rapporto di revisione;
- d. permettere all'Ufficio federale, in ogni momento, di esaminare in modo più approfondito le loro attività.

² Nell'ambito di mandati di prestazioni, l'Ufficio federale può segnatamente obbligare le organizzazioni mantello, gli istituti di fideiussione ipotecaria e le centrali di emissione a osservare i piani contabili imposti.

Art. 41 Fideiussione per le obbligazioni emesse dalle centrali di emissione

La fideiussione al regresso dell'Ufficio federale è accordata sotto forma di fideiussione solidale conformemente all'articolo 496 CO¹⁵.

Art. 41a¹⁶ Gestione dei rischi

¹ Le centrali di emissione predispongono ogni anno un controllo della solvibilità per verificare la capacità di pagamento degli interessi e di rimborso di tutti i committenti della costruzione di utilità pubblica che hanno ottenuto un mutuo finanziato mediante prestiti in obbligazioni garantiti da fideiussioni. La verifica è effettuata da una persona indipendente abilitata dall'Autorità federale di sorveglianza dei revisori.

² I committenti della costruzione di utilità pubblica presentano alle centrali di emissione almeno una volta ogni quadriennio un rapporto per ogni oggetto di pegno per il quale è stato concesso un mutuo finanziato mediante prestiti in obbligazioni garantiti da fideiussioni. Il rapporto comprende in particolare:

- a. il conto economico dell'immobile;
- b. lo stato del finanziamento di grado anteriore o uguale;
- c. la tabella delle pigioni;
- d. la descrizione dello stato dell'edificio, delle cose locate e dei relativi impianti d'esercizio.

³ Le centrali di emissione redigono un resoconto annuale degli eventuali rischi.

⁴ In presenza di dubbi sulla capacità di pagamento degli interessi o di rimborso di un committente della costruzione di utilità pubblica le centrali di emissione informano senza indugio l'Ufficio federale.

⁵ L'Ufficio federale adotta le misure necessarie per proteggere gli interessi finanziari della Confederazione.

Art. 42 Fideiussione al regresso

¹ La fideiussione al regresso dell'Ufficio federale è accordata sotto forma di fideiussione solidale conformemente all'articolo 496 CO¹⁷.

¹⁵ RS 220

¹⁶ Introdotto dal n. I dell'O del 2 sett. 2020, in vigore dal 1° ott. 2020 (RU 2020 3797).

¹⁷ RS 220

² La fideiussione al regresso garantisce almeno il 70 per cento del diritto di regresso degli istituti di fideiussione ipotecaria nei confronti del debitore principale.

³ Una fideiussione al regresso è concessa se il proprietario finanzia con capitale proprio almeno il 10 per cento dei costi di investimento o delle spese di rinnovo.

Art. 43 Prestiti senza interesse o a tasso favorevole alle organizzazioni mantello

¹ L'Ufficio federale può, a titolo fiduciario e con uno scopo preciso, mettere a disposizione delle organizzazioni mantello mezzi finanziari per alimentare un fondo.

² Grazie a questo fondo, le organizzazioni mantello accordano ai committenti della costruzione di utilità pubblica mutui a titolo di aiuti al finanziamento residuo legati all'oggetto o a titolo di aiuti al finanziamento per l'acquisizione dei terreni in vista della costruzione di alloggi a pigioni e prezzi moderati. I rimborsi dei mutui rifluiscono nel fondo e possono essere utilizzati per accordare altri mutui.¹⁸

³ Le organizzazioni mantello devono gestire questo fondo separatamente. I mezzi finanziari devono essere investiti tramite un istituto bancario e fruttare interessi o essere investiti in obbligazioni a debole rischio. Eccezionalmente, investimenti a breve termine garantiti da un pegno immobiliare sono permessi presso committenti della costruzione di utilità pubblica.

⁴ L'Ufficio federale e le organizzazioni mantello disciplinano nell'ambito di contratti di diritto pubblico la durata del contratto, la risoluzione, il risarcimento delle organizzazioni mantello, nonché le modalità da rispettare per i mutui da versare.

⁵ Il fondo della Fondazione svizzera per la promozione della proprietà d'abitazioni è mantenuto conformemente alle disposizioni della legge federale del 4 ottobre 1974¹⁹ che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP).

Art. 44 Partecipazioni al capitale

La partecipazione della Confederazione al capitale delle organizzazioni di utilità pubblica non deve, di massima, superare il 50 per cento del capitale della società, della cooperativa o della fondazione.

Art. 45 Fine straordinaria della promozione

È posta anticipatamente fine alla collaborazione con organizzazioni di utilità pubblica:

- a. in caso di mancato rispetto del contratto;
- b. in caso di infrazione alle prescrizioni relative alla presentazione dei conti;
- c. in caso di violazione delle prescrizioni statutarie.

¹⁸ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 ott. 2013, in vigore dal 1° gen. 2014 (RU 2013 3557).

¹⁹ RS 843

Sezione 5: Ricerca

Art. 46 Progetti esemplari

Per la promozione di progetti esemplari, è possibile scostarsi dalle esigenze concernenti la qualità della costruzione e dell'ubicazione, i limiti dei costi e le particolari condizioni imposte per il rinnovo di alloggi esistenti.

Art. 47 Programmi di ricerca

¹ L'Ufficio federale elabora programmi di ricerca quadriennali.

² Questi programmi devono essere approvati dal DEFR su proposta della Commissione federale dell'abitazione.

Art. 48 Messa a disposizione e pubblicazione dei risultati della ricerca

¹ L'Ufficio federale provvede affinché i risultati della ricerca siano accessibili a tutti.

² Esso decide circa la pubblicazione dei risultati della ricerca.

Sezione 6: Protezione dei dati

Art. 49

¹ L'Ufficio può raccogliere presso i richiedenti e i beneficiari ed elaborare tutti i dati necessari per verificare se vi è un diritto all'aiuto federale, per fare una valutazione scientifica delle misure prese in virtù della legge e per promuovere la ricerca.

² Può segnatamente raccogliere e trattare dati concernenti:

- a. il reddito e la sostanza;
- b. l'età e la situazione familiare;
- c. i provvedimenti di aiuto sociale;
- d. l'occupazione degli alloggi.

³ L'Ufficio federale prende tutte le misure tecniche e organizzative necessarie per proteggere contro gli abusi i dati raccolti.

⁴ Senza l'accordo scritto delle persone interessate, l'Ufficio federale può comunicare i dati personali a terzi (art. 50 cpv. 2 LPrA) soltanto se:

- a. i destinatari si impegnano a renderli anonimi nella misura in cui lo scopo dell'elaborazione lo permetta;
- b. i destinatari si impegnano a non comunicare questi dati a terzi o a rinviarli all'Ufficio o a distruggerli dopo averli utilizzati;
- c. i destinatari si impegnano a pubblicare i risultati in modo che non sia possibile identificare le persone interessate;

- d. si può supporre che i destinatari rispettino il segreto professionale e la legislazione sulla protezione dei dati;
- e. nessun interesse privato o pubblico preponderante si oppone alla trasmissione di detti dati.

⁵ I dati concernenti il reddito e la sostanza possono essere resi accessibili mediante una procedura di richiamo.

⁶ L'Ufficio federale può trasmettere a terzi i dati personali degni di particolare protezione soltanto con l'accordo delle persone interessate.

⁷ I dati personali raccolti sono distrutti al più tardi alla scadenza dell'aiuto federale purché non vi sia un obbligo legale di archiviazione.

Sezione 7: Procedura

Art. 50 Iscrizione a registro fondiario

Se è domandato l'aiuto federale per l'acquisto di alloggi, l'iscrizione a registro fondiario può essere effettuata soltanto quando l'ufficio competente lo ha accordato. Eccezionalmente, l'iscrizione può essere anticipata quando il servizio competente l'autorizza per scritto.

Art. 51 Calcolo dei costi

Di massima, il preventivo dei costi che deve essere allestito da specialisti è basato sui prezzi praticati al momento della presentazione della domanda.

Art. 52 Modifiche dei progetti e lavori già effettuati

Il beneficiario dell'aiuto federale può intraprendere modifiche importanti o tali da occasionare spese supplementari nei progetti e nelle costruzioni realizzate soltanto con l'autorizzazione del servizio competente.

Art. 53 Spese supplementari

¹ I beneficiari dell'aiuto federale sono tenuti ad annunciare immediatamente al servizio competente le spese supplementari.

² Le spese supplementari possono essere prese in considerazione soltanto se sono imputabili a modifiche autorizzate del progetto, a un rincaro comprovato o ad altre cause a cui non può essere posto rimedio.

Art. 54 Conteggio

¹ Conclusi i lavori, deve essere presentato al servizio competente un conteggio allestito secondo le direttive dell'Ufficio federale, firmato dal richiedente e corredato dei documenti originali. L'Ufficio federale emana direttive per l'allestimento del conteggio.

² Se un progetto è realizzato in più tappe, il servizio competente può esigere una parcellizzazione e la presentazione di conteggi separati.

Art. 55 Versamento del mutuo

¹ Prima del versamento del mutuo, la menzione di restrizione di diritto pubblico della proprietà deve essere iscritta nel registro fondiario e il mutuo deve essere garantito con pegno immobiliare.

² Nella costruzione di alloggi in locazione, su domanda del mutuatario, può essere versato il 70 per cento al massimo del mutuo assegnato, appena la costruzione grezza è terminata, presa in consegna dall'autorità edilizia e assicurata contro gli incendi e il committente della costruzione ha pagato le fatture dei lavori effettuati o garantito il loro ammontare. Il 30 per cento restante è versato quando il conteggio è stato approvato. Il credito di costruzione deve in seguito essere immediatamente consolidato.

³ Per il rinnovo di alloggi in locazione, su domanda del mutuatario, può essere versato il 70 per cento al massimo del mutuo assegnato, appena i lavori sono terminati o il committente della costruzione ha pagato le fatture dei lavori effettuati o garantito il loro ammontare. Il 30 per cento restante è versato quando il conteggio è stato approvato. Il credito di costruzione deve in seguito essere immediatamente consolidato.

⁴ Per la costruzione, l'acquisizione o il rinnovo di alloggi in proprietà per uso proprio, il mutuo è versato quando il conteggio è approvato.

Art. 56 Domanda di riduzione di interessi

¹ Per ottenere una riduzione di interessi, i locatari o i proprietari devono presentare una domanda. Questa domanda deve essere accompagnata da un certificato dell'autorità fiscale attestante che le prescrizioni determinanti in materia di reddito e di sostanza sono rispettate.

² I locatari devono fornire informazioni sull'occupazione dell'alloggio.

³ I locatari devono presentare la domanda entro due mesi dall'inizio del contratto di locazione o dall'entrata in vigore del nuovo contratto di locazione in caso di rinnovo. Se la domanda è presentata più tardi, la riduzione è accordata a partire dal primo giorno del mese durante il quale la domanda è stata presentata.

⁴ I proprietari di abitazioni in proprietà per uso proprio devono presentare la domanda prima dell'assegnazione dell'aiuto federale.

Art. 57 Informazione dei locatari

Il locatore è tenuto a informare il locatario sulla concessione dell'aiuto federale, sull'importo della riduzione della pigione, sull'applicazione della LPrA e sulle condizioni di quest'ultima.

Art. 58 Pigionie provvisorie

All'atto dell'assegnazione dell'aiuto federale, la pigione è fissata provvisoriamente. La pigione è stabilita definitivamente dopo l'approvazione del conteggio. Se la pigione provvisoria è troppo bassa, il locatore può in seguito esigere la differenza dal locatario. Se la pigione è troppo alta, il locatore deve restituire al locatario quanto ha riscosso in più.

Art. 59 Superamento della pigione autorizzata

In caso di superamento della pigione autorizzata o di uso per scopo diverso da quello di destinazione, l'Ufficio federale esige il rimborso a favore del locatario degli importi riscossi in più, aumentati degli interessi. Il tasso determinante di interesse è quello previsto nell'articolo 8 capoverso 3. Al proprietario è impartito un termine di tre mesi per rimborsare gli importi riscossi in più.

Sezione 8: Mutui accordati nell'ambito del diritto anteriore**Art. 60**

¹ Il DEFR emana disposizioni per quanto concerne le cooperative di costruzione di alloggi che hanno beneficiato di mutui conformemente al decreto federale del 7 ottobre 1947²⁰ inteso a promuovere la costruzione di alloggi per il personale della Confederazione. Disciplina segnatamente la determinazione e il controllo delle pigioni.

² Per mantenere la destinazione dei terreni oggetto dell'aiuto federale, il divieto di cambiamento della destinazione e la restrizione del diritto di alienazione sono menzionati a registro fondiario quali restrizioni di diritto pubblico della proprietà.

³ In caso di liquidazione della cooperativa di costruzione di alloggi o di vendita di un immobile oggetto dell'aiuto federale, il provento della liquidazione o il guadagno risultante deve essere destinato alla Confederazione.

⁴ L'Ufficio federale disciplina in un contratto con la Cassa pensioni della Confederazione (PUBBLICA) la gestione dei mutui ipotecari accordati alle cooperative di costruzione di alloggi della Confederazione con fondi della cassa federale d'assicurazione (CFA), attualmente denominata PUBBLICA.

Sezione 9: Disposizioni finali**Art. 61** Diritto previgente: abrogazione

I seguenti atti legislativi sono abrogati:

1. Ordinanza (1) del 22 febbraio 1966²¹ concernente l'aiuto federale per promuovere la costruzione di abitazioni;

²⁰ [RS 10 964; RU 1958 113. FF 1994 III 884 n. I 1].

2. Ordinanza (2) del 22 febbraio 1966²² concernente l'aiuto federale per promuovere la costruzione di abitazioni;
3. Ordinanza del 24 gennaio 1992²³ concernente i limiti di reddito e di sostanza per abitazioni a pigioni ridotte;
4. Ordinanza del 18 febbraio 1976²⁴ concernente i limiti del costo lordo per la riduzione delle pigioni;
5. Ordinanza del 20 novembre 1991²⁵ concernente la determinazione della pigione di abitazioni oggetto dell'aiuto federale;
6. Ordinanza d'esecuzione III del 16 settembre 1970²⁶ della legge federale per promuovere la costruzione di abitazioni (Aiuto per l'urbanizzazione).

Art. 62 Entrata in vigore

La presente ordinanza entra in vigore il 1° febbraio 2004.

²¹ [RU 1966 460, 1968 795, 1973 1118]

²² [RU 1966 473, 1967 1285, 1970 895, 1972 2697, 1975 1929 1996, 1977 2273 n. I 11.2, 1979 790]

²³ [RU 1993 2983]

²⁴ [RU 1976 474]

²⁵ [RU 1991 2610]

²⁶ [RU 1970 1125]

