

Legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP)¹

del 4 ottobre 1974 (Stato 1° gennaio 2013)

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto l'articolo 34^{sexies} della Costituzione federale)^{2,3}
visto il messaggio del Consiglio federale del 17 settembre 1973⁴,
decreta:

Introduzione

Art. 1 Scopo

¹ La legge si prefigge di promuovere la costruzione d'abitazioni e l'urbanizzazione dei terreni necessari, nonché di ridurre i costi d'abitazione, segnatamente le pigioni, e di agevolare l'accesso alla proprietà di appartamenti e case familiari.

² Nell'esecuzione di questi compiti la Confederazione collabora con le organizzazioni interessate.

³ Resta riservata la competenza dei Cantoni di completare i provvedimenti della Confederazione.

Art. 2 Definizioni

¹ Sono abitazioni i locali destinati all'alloggio durevole di persone.

² La proprietà di appartamenti e di case familiari è considerata abitazione giusta la presente legge.

³ Non cadono sotto la presente legge le abitazioni secondarie e quelle di vacanza.

⁴ La legge si applica a ostelli e ricoveri soltanto per quanto concerne l'urbanizzazione e la riservazione di terreni per la costruzione d'abitazioni nonché la ricerca sul mercato delle abitazioni, la ricerca edilizia e la razionalizzazione della costruzione.

RU 1975 498

¹ Abbreviazione introdotta dal n. I della LF dell'8 ott. 1999, in vigore dal 15 mar. 2000 (RU 2000 618 619; FF 1999 2860).

² [CS 1 3; RU 1972 1681]. Questa disposizione corrisponde ora all'art. 108 della Cost. federale del 18 apr. 1999 (RS 101).

³ Nuovo testo giusta il n. I della LF dell'8 ott. 1999, in vigore dal 15 mar. 2000 (RU 2000 618 619; FF 1999 2860).

⁴ FF 1973 II 533

Parte prima: Promovimento della costruzione di abitazioni in generale

Titolo primo:

Urbanizzazione e riservazione di terreni per la costruzione di abitazioni

Art. 3 Rapporto con la pianificazione del territorio e la protezione dell'ambiente

La Confederazione promuove l'urbanizzazione di terreni edificabili adeguata alla pianificazione del territorio e alla protezione dell'ambiente. Essa prende conformemente alle disposizioni seguenti provvedimenti completivi per promuovere e garantire tale urbanizzazione come anche per procurare i terreni per la costruzione d'abitazioni e può prestare a tale scopo aiuti speciali.⁵

Capitolo primo: Diritto disciplinante l'urbanizzazione

Sezione 1. In generale

Art. 4 Definizione

¹ Per urbanizzazione generale si intende l'allacciamento di un territorio edificabile ai rami principali degli impianti di urbanizzazione segnatamente alle condotte dell'acqua, dell'approvvigionamento energetico e delle acque di rifiuto nonché a strade ed accessi che servono direttamente il territorio urbanizzabile.

² L'urbanizzazione particolare comprende il raccordo dei singoli fondi ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, nonché alle strade di quartiere aperte al pubblico e alle canalizzazioni pubbliche.

Art. 5 Obbligo d'urbanizzazione

¹ L'urbanizzazione generale e quella particolare nelle zone edilizie destinate alla costruzione di abitazioni dev'essere eseguita conformemente al bisogno, in fasi adeguate, in un termine massimo di 10 a 15 anni.

² Il diritto cantonale designa gli enti di diritto pubblico responsabili per l'urbanizzazione. Può affidare l'urbanizzazione generale ai proprietari e prevedere in tal caso l'esecuzione sussidiaria da parte degli enti di diritto pubblico.

Art. 6 Contributi d'urbanizzazione

¹ Gli enti di diritto pubblico competenti secondo il diritto cantonale, riscuotono dai proprietari dei fondi contribuiti, adeguati e esigibili entro breve tempo dopo l'ultimazione degli impianti, per i costi dell'urbanizzazione generale.

² I costi dell'urbanizzazione particolare devono essere messi completamente o nella maggior parte a carico dei proprietari fondiari.

⁵ Nuovo testo del per. 2 giusta il n. 22 dell'all. alla L del 5 ott. 1990 sui sussidi, in vigore dal 1° apr. 1991 (RS 616.1).

³ Il Consiglio federale emana disposizioni quadro, segnatamente riguardo all'ammontare ed all'esigibilità delle prestazioni contributive. Si deve tener conto dei casi di rigore e delle circostanze speciali.

Sezione 2.

Raggruppamento di terreni da costruzione e correzione di confini

Art. 7 Principio

Se l'urbanizzazione e l'edificazione di un territorio per la costruzione d'abitazioni o se il rinnovo di quartieri abitati sono resi difficili dall'inadeguatezza delle superfici dei fondi e dei rispettivi confini deve essere resa possibile un'edificazione razionale mediante riordinamento dei fondi secondo forma, superficie e fusione oppure mediante correzione dei confini.

Art. 8 Raggruppamento per l'urbanizzazione e per la ristrutturazione

¹ Il raggruppamento di fondi edificati e non edificati è avviato per decisione delle autorità cantonali competenti o della maggioranza dei proprietari interessati cui appartiene più della metà del territorio colpito.

² I Cantoni possono affidare ai Comuni la facoltà di ordinare d'ufficio il raggruppamento; essi possono inoltre mitigare le esigenze cui è subordinata la decisione dei proprietari fondiari di avviare il raggruppamento.

Art. 9 Obbligo di costruire

¹ Se i rapporti di proprietà sono ridisciplinati conformemente all'articolo 8, l'assegnazione dei fondi può essere vincolata all'obbligo da parte del proprietario di edificarli entro un congruo termine oppure di metterli a disposizione per scopi utili all'edificazione (obbligo di costruire).

² L'obbligo di costruire dev'essere menzionato a registro fondiario.

Art. 10 Correzione dei confini

¹ Se l'edificazione razionale di un fondo o di un gruppo di fondi è resa difficile o impossibile dallo sfavorevole tracciato dei confini, i proprietari interessati possono esigere, per la correzione dei confini, la collaborazione dei proprietari dei fondi confinanti.

² Nell'ambito di una siffatta correzione può essere chiesta la permuta di terreno entro i limiti strettamente necessari e la cessione di un massimo di tre are in quanto con tale provvedimento sia considerevolmente migliorata l'edificabilità e la permuta o la cessione non appaia insopportabile per il proprietario colpito.

³ I Cantoni possono ordinare d'ufficio l'esecuzione di correzioni del confine. Essi possono delegare tale facoltà ai Comuni.

Art. 11 Competenza e procedura

¹ Il diritto cantonale disciplina la competenza e la procedura come anche, nell'ambito del diritto federale, i principi materiali per il raggruppamento di terreni da costruzione e la correzione dei confini. Esso assicura segnatamente l'esecuzione dell'obbligo di costruire e ne disciplina la protezione giuridica.

² Per il raggruppamento di terreni da costruzione e la correzione di confini secondo gli articoli 8 a 10 non possono essere riscosse tasse di mutazione o contributi analoghi.

Capitolo secondo: Aiuto all'urbanizzazione**Sezione 1. Genere****Art. 12**

Per mutui intesi all'urbanizzazione di terreno edilizio, la Confederazione può fare da mediatore o da fideiussore verso enti di diritto pubblico, nonché imprenditori e organizzazioni che si occupano della costruzione d'abitazioni.⁶ Essa può, se il finanziamento è reso difficile dalla rarefazione di mezzi sul mercato dei capitali, accordare direttamente mutui.

Sezione 2. Entità**Art. 13**

¹ L'aiuto della Confederazione si estende ai costi dell'urbanizzazione generale.

² L'aiuto della Confederazione ai costi dell'urbanizzazione particolare è dato soltanto se e in quanto il terreno urbanizzabile con l'aiuto pubblico sia destinato alla costruzione di abitazioni a buon mercato.

Sezione 3. Presupposti, condizioni e oneri**Art. 14** Pianificazione del territorio

Gli impianti d'urbanizzazione per la cui realizzazione è chiesto l'aiuto della Confederazione devono essere rispondenti ai piani direttori e piani di utilizzazione.

⁶ Nuovo testo giusta il n. 22 dell'all. alla L del 5 ott. 1990 sui sussidi, in vigore dal 1° apr. 1991 (RS 616.1).

Art. 15 Contributi

L'aiuto della Confederazione presuppone che per le spese di urbanizzazione i proprietari siano tenuti a versare, conformemente all'articolo 6 della presente legge, contributi adeguati e esigibili entro breve tempo dopo l'ultimazione degli impianti.

Art. 16 Condizioni e oneri nel caso singolo

¹ Per tutelare la finalità dell'aiuto, le autorità federali competenti possono stabilire condizioni e oneri quali una sistemazione razionale dei fondi, misure garantenti, entro un termine adeguato, l'urbanizzazione particolare e l'edificazione.

² Gli impianti d'urbanizzazione conformi ai piani esecutori di sistemazione regionale e locale sono considerati razionali a tenore del capoverso 1.

Sezione 4. Mutui**Art. 17** Entità

¹ I mutui ammontano di norma al 100 per cento dei costi che entrano in considerazione per l'aiuto della Confederazione.

² Nello stabilirne l'entità vanno considerati i contributi forniti da Confederazione, Cantoni o terzi fino al momento del pagamento del mutuo.

Art. 18 Ammortamento e interessi

¹ Il mutuo deve essere rimborsato entro 20 anni, eccezionalmente 25 al massimo dal pagamento.

² I mutui possono essere concessi a interessi più vantaggiosi di quelli usualmente praticati sul mercato, con possibilità di rinunciare all'ammortamento durante i primi anni.

³ Il Consiglio federale disciplina i particolari.

Art. 19 Mutui di terzi e fideiussione

I mutui mediati dalla Confederazione o garantiti da una fideiussione sono equiparati riguardo all'interesse e all'ammortamento a quelli federali diretti. Un'eventuale differenza d'interesse è sopportata dalla Confederazione. Per quanto necessario, la Confederazione anticipa gli ammortamenti.

Art. 20 Disposizioni cautelative

L'inosservanza dei presupposti generali, nonché delle condizioni e oneri speciali, determina l'obbligo di rimunerare i mutui al saggio d'interesse usualmente praticato sul mercato. Per le agevolazioni di interesse ottenute abusivamente dev'essere versata la corrispondente differenza. L'ufficio federale competente può inoltre ridurre la durata del mutuo e ordinarne il rimborso completo o parziale.

Capitolo terzo: Acquisto di terreni di riserva

Art. 21⁷ In generale

La Confederazione può promuovere l'acquisto di terreni di riserva per la costruzione d'abitazioni.

Art. 22 Genere e portata

¹ Per i mutui intesi all'acquisto di terreni di riserva, la Confederazione può fare da mediatore e da fideiussore verso enti di diritto pubblico, nonché imprenditori e organizzazioni che si occupano della costruzione d'abitazioni di utilità pubblica.⁸ Essa può, se il finanziamento è reso difficile dalla rarefazione di mezzi sul mercato dei capitali, accordare direttamente mutui.

² I mutui possono estendersi anche agli interessi dei costi totali d'acquisto dei terreni.

³ I mutui ammontano di norma al 50 per cento dei costi d'acquisto dei terreni e devono essere garantiti mediante costituzione di pegno immobiliare. Non sono applicabili eventuali limitazioni legali del mutuo.

⁴ Il Consiglio federale stabilisce i presupposti generali dell'aiuto e definisce gli oneri e le condizioni cui può essere vincolato.

Art. 23 Diritto di superficie

L'aiuto della Confederazione per l'acquisto del terreno di riserva può essere concesso anche per l'anticipo dei canoni sul diritto di superficie in quanto:

- il diritto di superficie sia concesso da un ente di diritto pubblico o da un'istituzione di utilità pubblica,
- esso sia concesso al superficiario a condizioni dimostrabili come notevolmente a lui più vantaggiose dell'acquisto del terreno e
- sia garantito che l'edificazione avvenga di regola entro 5 anni al massimo.

Art. 24 Provvedimenti cautelativi

¹ Per la durata del mutuo o della fideiussione come anche per il decennio successivo, la Confederazione ha il diritto di prelazione sui fondi acquistati con il suo aiuto.

² Inoltre, la Confederazione ha il diritto di compera su tali fondi in quanto essi siano sottratti alla loro destinazione oppure non siano stati urbanizzati o edificati entro 10 anni dal momento dell'acquisto pur sussistendo un fabbisogno di abitazioni. Se la sottrazione alla destinazione avviene nell'interesse pubblico oppure se non vi è più fabbisogno d'abitazioni, invece di far uso del diritto di compera, la Confederazione

⁷ Nuovo testo giusta il n. 22 dell'all. alla L del 5 ott. 1990 sui sussidi. in vigore dal 1° apr. 1991 (RS 616.1).

⁸ Nuovo testo giusta il n. 22 dell'all. alla L del 5 ott. 1990 sui sussidi. in vigore dal 1° apr. 1991 (RS 616.1).

può ordinare il rimborso dei mutui, compresi gli interessi. Il diritto di compera dura 15 anni dalla data in cui l'aiuto della Confederazione è stato concesso.

³ L'esercizio del diritto di prelazione e del diritto di compera avviene al prezzo di costo aumentato del plusvalore del capitale proprio; il Consiglio federale disciplina il calcolo del plusvalore.

⁴ Il diritto di prelazione e quello di compera devono essere menzionati al registro fondiario come limitazione di diritto pubblico della proprietà. Essi possono essere ceduti ai Cantoni, ai Comuni, come anche agli imprenditori e alle organizzazioni che si occupano della costruzione d'abitazioni d'utilità pubblica. Alle condizioni da definire nelle prescrizioni d'esecuzione l'ufficio federale competente può rinunciare al diritto di compera.

⁵ Le presenti disposizioni reggono per analogia i rapporti di diritto di superficie.

⁶ I fondi acquistati mediante l'aiuto della Confederazione non possono essere gravati da pegno immobiliare senza la sua approvazione.

⁷ Il Consiglio federale disciplina gli ulteriori particolari.

Titolo secondo:

Ricerca sul mercato delle abitazioni, ricerca edilizia e razionalizzazione delle costruzioni

Capitolo primo: Ricerca sul mercato delle abitazioni

Art. 25 Principio

¹ La Confederazione può promuovere la ricerca sul mercato delle abitazioni.⁹ Quest'ultima deve segnatamente migliorare la conoscenza delle condizioni di mercato, accertare le tendenze dell'offerta e della domanda e chiarire il bisogno di abitazione.

² La Confederazione coordina l'attività di ricerca e i rilevamenti statistici.

Art. 26 Esecuzione

In quanto la Confederazione non provveda da sé alla ricerca sul mercato delle abitazioni può affidare l'incarico a istituzioni competenti pubbliche e private e a specialisti oppure partecipare finanziariamente ai lavori di terzi.

Art. 27 Obbligo d'informare

Ognuno è tenuto a mettere a disposizione le indicazioni necessarie per la ricerca e i rilevamenti secondo l'articolo 25. Dev'essere serbato il segreto d'ufficio.

⁹ Nuovo testo giusta il n. 22 dell'all. alla L del 5 ott. 1990 sui sussidi, in vigore dal 1° apr. 1991 (RS 616.1).

Capitolo secondo: Ricerca edilizia e razionalizzazione delle costruzioni

Sezione 1. Principio

Art. 28

¹ La Confederazione può promuovere, soprattutto nell'interesse della razionalizzazione delle costruzioni, i lavori di ricerca e di sviluppo nel campo dell'edilizia.¹⁰ Essa coordina i lavori di ricerca e di sviluppo e provvede alla divulgazione dei risultati conseguiti.

² La Confederazione può promuovere la normalizzazione e la standardizzazione della costruzione e degli elementi edili.¹¹

³ La Confederazione può promuovere l'applicazione di sistemi di costruzione e metodi di lavorazione razionali.

Sezione 2. Esecuzione

Art. 29 Promovimento in generale

¹ La Confederazione allestisce piani di ricerca e di sviluppo nonché ordini di priorità.

² Il promovimento avviene mediante l'assegnazione di lavori di ricerca e di sviluppo a istituzioni competenti pubbliche o private, a specialisti oppure mediante la partecipazione finanziaria ai lavori di terzi.

Art. 30 Importanza della partecipazione

La Confederazione partecipa di norma fino al 40 per cento dei costi di ricerca e di sviluppo, in quanto non conferisca mandati diretti.

Art. 31 Direttive sulla razionalizzazione della costruzione

¹ Il Consiglio federale emana direttive riguardanti la razionalizzazione della costruzione.

² Esso tiene conto dello stato della ricerca e della tecnica, delle particolarità regionali, della conservazione dei luoghi e paesaggi, nonché del modo di vita della popolazione.

¹⁰ Nuovo testo giusta il n. 22 dell'all. alla L del 5 ott. 1990 sui sussidi, in vigore dal 1° apr. 1991 (RS 616.1).

¹¹ Nuovo testo giusta il n. 22 dell'all. alla L del 5 ott. 1990 sui sussidi, in vigore dal 1° apr. 1991 (RS 616.1).

Sezione 3. Prescrizioni edilizie

Art. 32

¹ Il Consiglio federale emana per quanto necessario le prescrizioni legali indispensabili per la razionalizzazione della costruzione.

² L'articolo 31 capoverso 2 s'applica per analogia.

³ I Cantoni e le organizzazioni interessate devono essere dapprima uditi.

Titolo terzo: Procacciamento dei capitali

Art. 33 Principio

Se non è garantito il finanziamento di un numero sufficiente d'abitazioni la Confederazione può assumersi la mediazione e la fideiussione di mutui. Essa può, se il finanziamento è reso difficile dalla rarefazione dei mezzi sul mercato dei capitali, accordare direttamente mutui.

Art. 34 Esecuzione

¹ I mutui sono messi a disposizione degli istituti finanziari o degli enti di diritto pubblico e sono remunerati al saggio d'interesse usualmente praticato sul mercato.

² Il Consiglio federale disciplina la durata e i termini d'ammortamento tenendo conto delle condizioni del mercato.

³ Esso stabilisce le condizioni alle quali i mezzi devono essere trasmessi ai richiedenti.

Parte seconda:

Provvedimenti speciali per ridurre le pigioni (costruzione d'abitazioni d'utilità pubblica)

Titolo primo: Principio

Art. 35

¹ La Confederazione sostiene, mediante provvedimenti appropriati secondo le disposizioni seguenti, la costruzione di abitazioni a pigione particolarmente vantaggiosa.

² Tali provvedimenti si riferiscono:

- a. alla riduzione di base che, se adempiuti determinati presupposti, consente mediante l'aiuto al finanziamento residuo di stabilire una pigione iniziale possibilmente modica, inferiore agli oneri del proprietario;
- b. alla riduzione suppletiva intesa a diminuire complessivamente del 30 per cento la pigione iniziale sufficiente a coprire i costi nel caso di abitazioni per categorie di popolazione con reddito limitato;

- c. alla riduzione suppletiva intesa a diminuire complessivamente del 40 per cento la pigione iniziale sufficiente a coprire i costi nel caso di abitazioni per anziani, invalidi e bisognosi di cure, incluso il personale necessario, come anche nel caso di abitazioni per persone che stanno ricevendo una formazione.

³ Il numero annuo delle abitazioni le cui pigioni sono destinate ad essere ridotte mediante l'aiuto federale è stabilito secondo i bisogni del mercato e i mezzi a disposizione.

Titolo secondo: Riduzione di base

Art. 36 Finanziamento

Per attuare la riduzione di base la Confederazione assume la mediazione e la fideiussione di mutui da garantire con pegno immobiliare di norma in ragione del 90 per cento dei costi d'impianto ammissibili. Essa può, se il finanziamento è reso difficile dalla rarefazione dei mezzi sul mercato dei capitali, accordare direttamente mutui.

Art. 37 Anticipazioni

¹ Per coprire la differenza fra gli oneri dei proprietari e la pigione con riduzione di base, la Confederazione concede anticipazioni fruttifere d'interesse, rimborsabili e garantite da pegno immobiliare.

² Sono oneri dei proprietari gli interessi del capitale investito proprio e di terzi, le spese di manutenzione e di amministrazione e le prestazioni che consentono l'ammortamento del debito ipotecario nel termine di 25 anni al 60 per cento del costo dell'impianto.

³ La pigione con riduzione di base è quella che computati gli aumenti annui delle pigioni, durante 25 anni, consente di coprire gli oneri dei proprietari secondo il capoverso 2. Gli oneri dei proprietari non menzionati nel capoverso 2 sono considerati spese accessorie.

⁴ Le anticipazioni devono essere remunerate al massimo all'interesse usuale per le ipoteche di secondo grado. Se il rimborso delle anticipazioni o il pagamento degli interessi non avvengono in tempo utile, è aggiunto un interesse di mora al tasso usualmente praticato sul mercato.¹²

Art. 38 Spese di manutenzione e d'amministrazione; spese accessorie

¹ Le spese di manutenzione e d'amministrazione devono essere adeguate all'evoluzione dei costi.

² Le spese accessorie possono essere addebitate al locatario separatamente secondo il costo. Sono tali segnatamente quelle per il riscaldamento e l'acqua calda, il consumo

¹² Nuovo testo giusta il n. I della LF dell'8 ott. 1999, in vigore dal 15 mar. 2000 (RU 2000 618 619; FF 1999 2860).

di energia, la portineria e la manutenzione del giardino nonché gli oneri pubblici, come le imposte sugli immobili, i contributi per l'illuminazione stradale, i premi d'assicurazione immobiliare, le tasse di nettezza urbana, quelle per l'acqua potabile e per la depurazione delle acque di rifiuto.

³ Il Consiglio federale disciplina i particolari.

Art. 39 Condizioni

L'aiuto al finanziamento residuo è concesso al proprietario che si obbliga a rimborsare i mutui secondo il piano di finanziamento e si assoggetta alla vigilanza sulle pigioni (art. 45).

Art. 40 Perdita di pigioni, modificazione del piano delle pigioni

¹ Se, in seguito a circostanze particolari, sorgono perdite di pigioni oppure il piano di quest'ultime è modificato in sfavore del proprietario, la Confederazione può concedere a quest'ultimo, per adempiere gli obblighi inerenti al piano di finanziamento e di ammortamento, ulteriori anticipazioni oppure, se le circostanze lo giustificano, contributi a fondo perso. Se necessario possono essere differiti i rimborsi di anticipazioni.

² Le anticipazioni e gli interessi ancora dovuti dopo 30 anni sono condonati dalla Confederazione, sempre che:

- a. a quel momento non ne sia esigibile il rimborso come previsto nel piano di finanziamento e di ammortamento; e
- b. le anticipazioni e gli interessi esigibili siano stati pagati.¹³

^{2bis} Un condono prima dei 30 anni è possibile se le condizioni di mercato lo richiedono e se si possono ridurre o evitare perdite da fidejussioni o impegni debitori oppure in caso di realizzazione forzata di immobili.¹⁴

^{2ter} ...¹⁵

³ Il Consiglio federale disciplina i particolari.

Art. 41 Garanzia riguardante il differimento della riscossione dell'interesse sul capitale proprio

Ai proprietari di case che, per ridurre ulteriormente le pigioni, hanno differito la riscossione dell'interesse sul capitale proprio e, per motivi gravi sono costretti a vendere l'immobile o l'abitazione la Confederazione garantisce un prezzo di vendita corrispondente a quello cui essa potrebbe acquistare l'immobile o l'abitazione se

¹³ Nuovo testo giusta il n. I della LF del 21 mar. 2003, in vigore dal 1° ott. 2003 (RU 2003 3098 3099; FF 2002 2543).

¹⁴ Introdotto dal n. I della LF del 21 mar. 2003, in vigore dal 1° ott. 2003 (RU 2003 3098 3099; FF 2002 2543).

¹⁵ Introdotto dal n. I della LF del 20 mar. 2009, in vigore dal 21 mar. 2009 con effetto sino al 31 dic. 2012 (RU 2009 1171; FF 2009 843).

esercitasse il diritto di compera e prelazione giusta l'articolo 50 capoverso 2. Il capitale proprio computabile è aumentato degli interessi differiti.

Titolo terzo: Riduzione suppletiva

Art. 42

¹ La riduzione suppletiva consiste in un contributo annuo costante non rimborsabile versato dalla Confederazione.

² La riduzione suppletiva presuppone la riduzione di base. La riduzione suppletiva può essere concessa anche ai proprietari che adempiono tutte le condizioni della riduzione di base ma che hanno rinunciato al beneficio dell'aiuto al finanziamento residuo.

³ Le abitazioni costruite o rinnovate con la riduzione suppletiva possono essere locate soltanto a persone il cui reddito non supera i limiti stabiliti dal Consiglio federale.

⁴ Il Consiglio federale stabilisce le altre condizioni per la riduzione suppletiva.

Titolo quarto: Altre disposizioni

Art. 43 Rinnovo di abitazioni

Il Consiglio federale disciplina le condizioni per l'aiuto federale al rinnovo di abitazioni. Il costo complessivo non può superare quello di nuove abitazioni equiparabili.

Art. 44 Esigenze riguardanti i progetti

I progetti devono essere rispondenti alle esigenze della pianificazione nazionale regionale e locale; alle prescrizioni minime riguardanti la grandezza e l'attrezzatura, come anche alle esigenze della razionalizzazione della costruzione; essi devono rispettare le vigenti limitazioni di costo dei terreni e dell'edilizia e tener conto del bisogno di abitazione esistente nella rispettiva regione, segnatamente comprendente abitazioni per anziani, invalidi, famiglie con prole numerosa e persone con possibilità limitate di guadagno.

Art. 45¹⁶ Vigilanza sulle pigioni

¹ Le pigioni ridotte in virtù della presente legge soggiacciono a vigilanza ufficiale fino a completo rimborso delle anticipazioni federali e degli interessi, ma almeno durante 25 anni. È possibile porre fine anticipatamente alla vigilanza ufficiale al momento del condono delle anticipazioni e degli interessi (art. 40) o in presenza di un contratto d'annullamento di diritto pubblico.

¹⁶ Nuovo testo giusta il n. I della LF del 21 mar. 2003, in vigore dal 1° ott. 2003 (RU 2003 3098 3099; FF 2002 2543).

² Per tutta la durata della vigilanza ufficiale, le pigioni stabilite dalle autorità competenti possono essere modificate soltanto nell'ambito degli adeguamenti di pigione ordinati dal Consiglio federale.

Art. 46 Conservazione della destinazione

¹ Le abitazioni costruite o rinnovate con l'aiuto dei provvedimenti speciali per la riduzione delle pigioni devono essere destinate soltanto all'abitazione fino a completo rimborso delle anticipazioni federali e degli interessi, almeno però durante 25 anni rispettivamente fino al momento del condono delle anticipazioni e degli interessi (art. 40). È possibile porre fine anticipatamente all'aiuto federale e all'obbligo di mantenimento della destinazione mediante un contratto d'annullamento di diritto pubblico dopo un periodo di 15 anni almeno dall'inizio dell'aiuto federale. La condizione è che a quel momento nessuna economia domestica abbia più diritto alla riduzione suppletiva. Il secondo l'ordinanza relativa alla legge federale del 30 novembre 1981¹⁷ che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà, le anticipazioni e gli interessi siano stati rimborsati e la Confederazione sia stata liberata dalla fideiussione.¹⁸

² Al fine di garantire il divieto di distrazione dalla destinazione, la Confederazione ha il diritto legale di compera e di prelazione al prezzo di costo, fino al completo rimborso delle anticipazioni federali e degli interessi, almeno però durante 25 anni rispettivamente fino al momento del condono delle anticipazioni e degli interessi (art. 40).

³ Il divieto di distrazione dalla destinazione, nonché i diritti di compera e di prelazione destinati a sanzionarlo per la durata della loro validità, devono essere menzionati a registro fondiario quale limitazione di diritto pubblico della proprietà.

⁴ Il diritto di compera e quello di prelazione possono essere ceduti ai Cantoni, ai Comuni, alle organizzazioni e agli imprenditori che si occupano della costruzione d'abitazione di pubblica utilità. L'ufficio federale competente può rinunciare al diritto di compera, alle condizioni stabilite nelle prescrizioni d'esecuzione.

⁵ Il Consiglio federale disciplina gli ulteriori particolari.

Parte terza: Promovimento dell'accesso alla proprietà di abitazioni

Art. 47 Principio

¹ La Confederazione può promuovere l'accesso alla proprietà di appartamenti e di case familiari destinati al fabbisogno proprio di persone fisiche che per insufficienza di patrimonio proprio o di reddito dal lavoro non dispongono del capitale necessario.¹⁹

¹⁷ **843.1**

¹⁸ Secondo e terzo per. introdotto dal n. I della LF del 21 mar. 2003, in vigore dal 1° ott. 2003 (RU **2003** 3098 3099; FF **2002** 2543).

¹⁹ Nuovo testo giusta il n. 22 dell'all. alla L del 5 ott. 1990 sui sussidi, in vigore dal 1° apr. 1991 (RS **616.1**).

² Il promovimento vale anche per altri diritti reali o personali che conferiscono pretese analoghe a quelle attinenti al diritto di proprietà, come anche per la proprietà collettiva.

³ Il promovimento presuppone da parte del proprietario, la prestazione di una garanzia adeguata contro i rischi inerenti al servizio degli interessi e all'ammortamento delle ipoteche di grado inferiore.

Art. 48 Genere dell'aiuto

¹ Nell'ambito dell'articolo 47, la Confederazione procura, garantisce e concede direttamente mutui e anticipazioni in applicazione analogica degli articoli 35 a 39, 43, 44 e 46 della presente legge.

² Inoltre, la Confederazione, in applicazione analogica dell'articolo 42, può concedere contributi a fondo perso.

Art. 49 Conversione di abitazioni

¹ Le abitazioni locali per le quali non sono ancora state completamente rimborsate le anticipazioni per la riduzione di base possono essere convertite in appartamenti in proprietà il cui acquisto è promosso dalla Confederazione a senso degli articoli 47 e 48.

² Per gravi motivi, l'autorità federale competente può consentire che gli appartamenti in proprietà per cui non sono ancora state completamente rimborsate le anticipazioni per la riduzione di base siano convertiti in abitazioni localibili le cui pigioni beneficiano della riduzione di base a senso dell'articolo 35 capoverso 2 lettera a.

Art. 50 Garanzia

¹ Gli appartamenti o le case la cui proprietà è stata acquisita mediante l'aiuto federale non possono, per la durata dell'aiuto ma almeno per 25 anni, essere distratti dalla loro destinazione o alienati con utile senza l'approvazione della Confederazione.

² A tutela del divieto di distrazione dalla destinazione di alienazione è garantito alla Confederazione, per la durata dei divieti, il diritto di compera e di prelazione al prezzo di costo aumentato del plusvalore del capitale proprio; il Consiglio federale disciplina il calcolo del plusvalore. Il diritto di compera e di prelazione può essere ceduto ai Cantoni e ai Comuni, come anche alle organizzazioni e agli imprenditori che si occupano della costruzione d'abitazioni di pubblica utilità.

³ Il divieto di distrazione dalla destinazione e il divieto di alienazione, come anche il diritto di compera e di prelazione vincolato a tali divieti, devono essere menzionati, per la durata della loro validità, a registro fondiario come limitazioni di diritto pubblico della proprietà.

⁴ Nel rimanente, il Consiglio federale disciplina i particolari, segnatamente definisce le condizioni cui deve essere permessa la libera alienazione.

Parte quarta:
Misure di promovimento in favore di imprenditori e di organizzazioni della costruzione d'abitazioni di pubblica utilità

Art. 51 In generale

¹ La Confederazione può promuovere l'attività di imprenditori e di organizzazioni della costruzione d'abitazioni di pubblica utilità, segnatamente mediante la concessione di fidejussioni e mutui oppure mediante la partecipazione al loro capitale.

² Per tale scopo essa può istituire apposite organizzazioni.

Art. 52 Presupposti e garanzia

Il promovimento presuppone che gli imprenditori e le organizzazioni rispondano alle esigenze minime ordinate dal Consiglio federale, riguardanti la destinazione e la garanzia il suo mantenimento nonché l'amministrazione e gli statuti.

Parte quinta: Disposizioni diverse

Art. 53 Procacciamento dei mezzi

¹ L'Assemblea federale stanZIA, mediante un credito d'impegno pluriennale, i fondi necessari a carico del conto finanziario.²⁰

² In quanto i mezzi siano da attingere dal conto capitale, il Consiglio federale ne stabilisce i limiti.

³ L'Assemblea federale può prevedere, mediante decreto federale semplice, che le prestazioni della Confederazione secondo l'articolo 37 siano addebitate direttamente al conto capitale.²¹

⁴ StanZIA, a partire dal 2001, crediti di pagamento annui per il versamento delle anticipazioni relative alla riduzione di base.²²

Art. 54 Ufficio federale per l'abitazione

¹ La Confederazione istituisce un Ufficio federale per l'abitazione (Ufficio federale).

² All'Ufficio compete l'esecuzione della presente legge in quanto spetti alla Confederazione.

³ L'Ufficio coordina l'attività esecutiva della Confederazione e dei Cantoni.

²⁰ Nuovo testo giusta il n. 22 dell'all. alla L del 5 ott. 1990 sui sussidi, in vigore dal 1° apr. 1991 (RS **616.1**).

²¹ Introdotto dal n. I della LF dell'8 ott. 1999, in vigore dal 15 mar. 2000 (RU **2000** 618 619; FF **1999** 2860).

²² Introdotto dal n. I della LF dell'8 ott. 1999, in vigore dal 15 mar. 2000 (RU **2000** 618 619; FF **1999** 2860).

Art. 55²³**Art. 56** Competenza e procedura per le domande di aiuto creditizio

¹ Le domande di aiuto creditizio sono dirette all'Ufficio federale. Quest'ultimo decide dopo aver chiarito l'adempimento delle condizioni e le possibilità finanziarie.

² I rapporti giuridici tra Confederazione e richiedenti, nonché eventuali terzi per l'attuazione della garanzia del credito, come mutui, fideiussioni, costituzioni in pegno, promesse di garanzia e altre promesse di pagamento, si fondano su un contratto di diritto pubblico per il quale occorre la forma scritta.

³ Il Consiglio federale stabilisce a quali condizioni possono essere delegate competenze a terzi.

Art. 57 Competenza e procedura in materia di sussidi federali

¹ Le domande di sussidio federale sono dirette all'Ufficio federale. Quest'ultimo decide dopo aver chiarito l'adempimento delle condizioni e le possibilità finanziarie.

² Il richiedente deve comunicare all'Ufficio federale per scritto entro i 30 giorni dall'entrata in vigore della promessa di sussidio se assume gli impegni vincolati a tale promessa. L'accettazione deve avvenire senza riserve.

³ Accettati da parte del richiedente gli impegni vincolati alla promessa di sussidio sorge un rapporto contrattuale di diritto pubblico conforme alla decisione dell'Ufficio federale.

⁴ La decisione dell'Ufficio federale decade se il richiedente non si assume in tempo utile gli impegni vincolati alla promessa di sussidio. L'Ufficio federale può, all'occorrenza, differire il termine previsto al capoverso 2.

⁵ Il Consiglio federale disciplina gli altri particolari.

Art. 58 Diritto all'aiuto federale

Il diritto all'aiuto federale sorge soltanto con la decisione definitiva della promessa d'aiuto.

Art. 59²⁴**Art. 60** Diritto complementivo

Le disposizioni del diritto civile (CC²⁵ e CO²⁶) si applicano a titolo suppletivo ai problemi non risolti dalla presente legge o dalle sue disposizioni esecutive e concer-

²³ Abrogato dal n. II 47 della LF del 20 mar. 2008 concernente l'aggiornamento formale del diritto federale, con effetto dal 1° ago. 2008 (RU **2008** 3437 3453; FF **2007** 5575).

²⁴ Abrogato dal n. 117 dell'all. alla L del 17 giu. 2005 sul Tribunale amministrativo federale, con effetto dal 1° gen. 2007 (RS **173.32**).

²⁵ RS **210**

²⁶ RS **220**

nenti i rapporti giuridici tra Confederazione, richiedenti e terzi quali mutui, fideiussioni e costituzioni in pegno.

Parte sesta: Disposizioni finali

Art. 61 Menzioni a registro fondiario

Le menzioni a registro fondiario previste dalla presente legge sono esenti da tasse.

Art. 62 Obbligo di informare

¹ Chiunque chiede un aiuto federale previsto nella presente legge deve dare alle autorità federali e cantonali incaricate dell'esecuzione qualsiasi informazione relativa all'oggetto degli aiuti federali e, su domanda, consentire l'esame dei libri, conteggi e altri documenti.

² Soggiacciono al medesimo obbligo d'informazione le persone, gli organi o i rappresentanti di imprese che si occupano della pianificazione, del finanziamento, dell'esecuzione o dell'amministrazione di lavori d'urbanizzazione e di costruzione di abitazioni.

³ In caso di violazione dell'obbligo di informare, l'amministrazione competente può rifiutare la promessa o il pagamento dell'aiuto federale e esigere il rimborso di prestazioni già effettuate.

⁴ Resta riservata l'applicazione dell'articolo 292 del Codice penale svizzero²⁷.

Art. 62a²⁸ Trattamento dei dati

¹ L'Ufficio federale gestisce un sistema d'informazione. Esso può contenere dati personali degni di particolare protezione concernenti la salute o misure d'assistenza sociale. I dati servono a esaminare il diritto all'aiuto federale.

² L'Ufficio federale può comunicare dati ad altre autorità federali, cantonali e comunali nonché a scuole universitarie e istituzioni finanziarie solo se è necessario per l'esecuzione della legge e i richiedenti lo comprovano. I dati personali degni di particolare protezione non possono in nessun caso essere comunicati.

³ I dati personali che non sono degni di particolare protezione possono essere resi accessibili anche mediante una procedura di richiamo.

⁴ Il Consiglio federale disciplina in particolare la gestione del sistema d'informazione, la responsabilità per il trattamento dei dati, le categorie di dati da rilevare e la loro durata di conservazione, il diritto di accesso e di trattamento e la sicurezza dei dati.

²⁷ RS 311.0

²⁸ Introdotto dal n. VII 2 della LF del 24 mar. 2000 concernente l'istituzione e l'adeguamento di basi legali per il trattamento di dati personali, in vigore dal 1° set. 2000 (RU 2000 1891 1913; FF 1999 7979).

Art. 63 Indicazioni fallaci

¹ La promessa o l'assegnazione di qualsiasi aiuto federale dev'essere negata e le autorità sono state indotte o si è tentato di indurle in errore mediante indicazioni fallaci o dissimulazione di fatti; le prestazioni già effettuate devono essere rimborsate.

² I richiedenti o altri interessati colpevoli possono essere esclusi dall'aiuto federale secondo la presente legge o altre disposizioni federali, nonché dall'aggiudicazione di lavori della Confederazione.

³ Rimane riservato il perseguimento penale.

Art. 64 Pigioni di abitazioni il cui prezzo è stato precedentemente ridotto

¹ Le autorità competenti in materia di sussidi possono, su domanda, autorizzare i proprietari di abitazioni, il cui prezzo è stato ridotto in virtù di precedenti disposizioni a procedere a una adeguata perequazione delle pigioni di abitazioni costruite in periodi successivi. Complessivamente non ne deve risultare alcun utile suppletivo per i proprietari.

² I proprietari di abitazioni il cui prezzo è stato ridotto in virtù di disposizioni precedenti possono essere autorizzati dalle autorità che hanno concesso i sussidi a procedere a aumenti limitati delle pigioni, al fine di costituire un capitale. Tali fondi suppletivi devono essere esclusivamente impiegati per il finanziamento di nuove abitazioni a prezzo ridotto o per il rinnovo di abitazioni. Il Consiglio federale disciplina i particolari concernenti la destinazione di questi fondi.

Art. 65 Disposizioni transitorie

¹ L'aiuto federale previsto nella presente legge può, su domanda, essere parimente concesso per lavori di costruzione di abitazioni già iniziati o eseguiti e per i quali sono stati promessi contributi e prestazioni federali dopo il 1° gennaio 1972 in applicazione della legge federale del 19 marzo 1965²⁹ per promuovere la costruzione d'abitazioni.

² Ciò vale anche per i progetti di costruzioni a beneficio di una promessa d'aiuto federale sul fondamento della legge precitata.

³ Fino al momento dell'entrata in vigore della legge federale del 22 giugno 1979³⁰ sulla pianificazione del territorio, la Confederazione concede sul fondamento della presente legge contributi alle spese di pianificazione a livello nazionale, regionale e locale nella misura in cui è promosso un insediamento adeguato a lunga scadenza.

⁴ Fin che i Cantoni dispongono di fondi destinati al promovimento della costruzione di abitazioni nell'ambito della legge del 19 marzo 1965, ma al più tardi fino al 31 dicembre 1976, l'aiuto federale può essere promesso sul fondamento di detta legge. Per tale scopo è messa a disposizione una somma suppletiva di 50 milioni di

²⁹ [RU 1966 449, 1970 891, 1973 448 1115, 1977 2249 I 622, 1991 362 II 415, 1992 288 all. n. 40. RU 2003 3083 art. 58 n. 1]. Vedi ora la L del 21 mar. 2003 sulla promozione dell'alloggio (RS 842).

³⁰ RS 700

franchi per contributi secondo l'articolo 7 capoversi 1 a 3 e l'articolo 9 capoverso 3 della legge federale del 19 marzo 1965.

⁵ Con l'entrata in vigore della legge del 21 marzo 2003³¹ sulla promozione dell'alloggio, l'aiuto federale è assegnato solo in base al nuovo diritto.³²

Art. 66 Cooperazione dei Cantoni

¹ I Cantoni sono chiamati a collaborare all'esecuzione della presente legge.

² ...³³

Art. 67 Esecuzione

Il Consiglio federale è incaricato dell'esecuzione della presente legge. Esso emana le necessarie disposizioni.

Art. 68 Referendum e entrata in vigore

¹ La presente legge soggiace al referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale stabilisce la data d'entrata in vigore.

Data dell'entrata in vigore: 1° gennaio 1975³⁴

³¹ RS **842**

³² Introdotta dal n. I della LF del 21 mar. 2003, in vigore dal 1° ott. 2003 (RU **2003** 3098 3099; FF **2002** 2543).

³³ Abrogata dal n. II 416 della LF del 15 dic. 1989 concernente l'approvazione di atti legislativi dei Cantoni da parte della Confederazione (RU **1991** 362; FF **1988** II 1149).

³⁴ DCF del 10 mar. 1975 (RU **1975** 518).

