

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

del 26 novembre 2003

---

*Il Consiglio federale svizzero,*

visto l'articolo 46 capoverso 1 della legge federale del 21 marzo 2003<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

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

### **Art. 2** Definizioni

<sup>1</sup> *Costi di investimento*: il costo del terreno e il costo di edificazione o il costo di acquisizione.

<sup>2</sup> *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.

RS 842.1

<sup>1</sup> RS 842; RU 2003 3083

<sup>3</sup> *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.

<sup>4</sup> *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

<sup>1</sup> Gli investimenti devono produrre un plusvalore ragionevole.

<sup>2</sup> Il Dipartimento federale dell'economia (Dipartimento) 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

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

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

<sup>3</sup> 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

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

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

**Art. 8** Costi immobiliari computabili

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Per i costi secondo il capoverso 1 lettere d–g può essere calcolato un importo forfettario. Il Dipartimento fissa questo importo forfettario.

<sup>7</sup> 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 migliorie 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

<sup>1</sup> L'Ufficio federale fissa le pigioni massime autorizzate

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Il Dipartimento 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)<sup>2</sup>.

#### **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

<sup>1</sup> I mutui sono accordati di regola senza interesse.

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

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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 1990<sup>3</sup> sull'imposta federale diretta non supera 50 000 franchi.

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

<sup>3</sup> Il limite di reddito è aumentato di 2500 franchi per ogni figlio minorenni.

<sup>4</sup> Il reddito delle persone minorenni non è preso in considerazione.

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

<sup>6</sup> Il Dipartimento può adeguare il limite di reddito alla situazione economica e all'evoluzione generale dei redditi.

**Art. 18** Limiti di sostanza

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Il limite di sostanza è aumentato di 16 900 franchi per ogni figlio minorenni.

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

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Il Dipartimento 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> La fideiussione dell'Ufficio federale è accordata sottoforma di fideiussione semplice secondo l'articolo 495 capoverso 3 CO<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> In caso di attribuzione giudiziaria, il capoverso 1 si applica per analogia.

**Art. 25** Realizzazione forzata

<sup>1</sup> La realizzazione forzata di un immobile oggetto di un aiuto federale è retta dalla legge federale dell'11 aprile 1889<sup>5</sup> sull'esecuzione e sul fallimento (LEF).

<sup>2</sup> 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

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

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

<sup>5</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> La fideiussione al regresso dell'Ufficio federale è accordata sotto forma di fideiussione solidale conformemente all'articolo 496 CO<sup>6</sup>.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Durante il periodo della locazione, il proprietario deve pagare gli interessi sul mutuo.

<sup>3</sup> 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.

**Art. 34** Trapasso di proprietà

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

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> La realizzazione forzata di un immobile oggetto di un aiuto federale è retta dalla LEF<sup>7</sup>.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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 17 giugno 1973<sup>8</sup> 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.

<sup>7</sup> RS 281.1

<sup>8</sup> RS 641.10

nio; il capitale della società, della cooperativa o della fondazione deve essere rimborsato al massimo a concorrenza del valore nominale.

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

#### **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

<sup>1</sup> Le organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni presentano un rapporto di attività annuale conformemente ai principi previsti negli articoli 662–670 CO<sup>9</sup>.

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

#### **Art. 40** Controlli

<sup>1</sup> Le organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni sono tenute a istituire un organo di controllo indipendente i cui requisiti professionali siano riconosciuti.

<sup>2</sup> Le organizzazioni mantello, gli istituti di fideiussione ipotecaria e le centrali di emissione sono inoltre 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;
- c. presentare ogni anno all'Ufficio federale il loro rapporto di attività e il loro rapporto di revisione;
- d. incaricare revisori che rispondono alle esigenze previste dall'ordinanza del 15 giugno 1992<sup>10</sup> sui requisiti professionali dei revisori particolarmente qualificati;
- e. permettere all'Ufficio federale, in ogni momento, di esaminare in modo più approfondito le loro attività.

<sup>3</sup> 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.

<sup>9</sup> RS 220

<sup>10</sup> RS 221.302

**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 CO<sup>11</sup>.

**Art. 42** Fideiussione al regresso

<sup>1</sup> La fideiussione al regresso dell'Ufficio federale è accordata sotto forma di fideiussione solidale conformemente all'articolo 496 CO<sup>12</sup>.

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

<sup>3</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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. I rimborsi dei mutui rifluiscono nel fondo e possono essere utilizzati per accordare altri mutui.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Il fondo della Fondazione svizzera per la promozione della proprietà d'abitazioni è mantenuto conformemente alle disposizioni della legge federale del 4 ottobre 1974<sup>13</sup> 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.

<sup>11</sup> RS 220

<sup>12</sup> RS 220

<sup>13</sup> RS 843

**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.

**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

<sup>1</sup> L'Ufficio federale elabora programmi di ricerca quadriennali.

<sup>2</sup> Questi programmi devono essere approvati dal Dipartimento su proposta della Commissione federale dell'abitazione.

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

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

<sup>2</sup> Esso decide circa la pubblicazione dei risultati della ricerca.

**Sezione 6: Protezione dei dati****Art. 49**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> 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.

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

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

<sup>7</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> I locatari devono fornire informazioni sull'occupazione dell'alloggio.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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**

<sup>1</sup> Il Dipartimento emana disposizioni per quanto concerne le cooperative di costruzione di alloggi che hanno beneficiato di mutui conformemente al decreto federale del 7 ottobre 1947<sup>14</sup> inteso a promuovere la costruzione di alloggi per il personale della Confederazione. Disciplina segnatamente la determinazione e il controllo delle pigioni.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> L'Ufficio federale disciplina in un contratto con la Cassa pensioni della Confederazione (PUBBLICA) la gestione dei mutui ipotecari accordati alle cooperative di

<sup>14</sup> CS 10 964; FF 1994 III 821

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 1966<sup>15</sup> concernente l'aiuto federale per promuovere la costruzione di abitazioni;
2. Ordinanza (2) del 22 febbraio 1966<sup>16</sup> concernente l'aiuto federale per promuovere la costruzione di abitazioni;
3. Ordinanza del 24 gennaio 1992<sup>17</sup> concernente i limiti di reddito e di sostanza per abitazioni a pigioni ridotte;
4. Ordinanza del 18 febbraio 1976<sup>18</sup> concernente i limiti del costo lordo per la riduzione delle pigioni;
5. Ordinanza del 20 novembre 1991<sup>19</sup> concernente la determinazione della pigione di abitazioni oggetto dell'aiuto federale;
6. Ordinanza d'esecuzione III del 16 settembre 1970<sup>20</sup> 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.

26 novembre 2003 In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Pascal Couchepin  
La cancelliera della Confederazione, Annemarie Huber-Hotz

<sup>15</sup> RU 1966 460, 1968 795, 1973 1118

<sup>16</sup> RU 1966 473, 1967 1285, 1970 895, 1972 2697, 1975 1929 1996, 1977 2273, 1979 790

<sup>17</sup> RU 1993 2983

<sup>18</sup> RU 1976 474

<sup>19</sup> RU 1991 2610

<sup>20</sup> RU 1970 1125