

**Ordinanza
relativa alla legge federale che promuove
la costruzione di abitazioni e l'accesso
alla loro proprietà
(OLCAP)¹**

del 30 novembre 1981 (Stato 1° gennaio 2008)

Il Consiglio federale svizzero,

visto l'articolo 67 della legge federale del 4 ottobre 1974² che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (detta qui di seguito «legge»),

ordina:

Titolo 1: Promovimento della costruzione di abitazioni in generale

Capitolo 1: Urbanizzazione³

Art. 1⁴ Contributi d'urbanizzazione dei proprietari fondiari

¹ L'insieme dei proprietari fondiari assume almeno:

- a. il 30 per cento dei costi degli impianti d'urbanizzazione generale;
- b. il 70 per cento dei costi degli impianti di raccordo.

² Per gli impianti ambivalenti, le aliquote dei costi sono calcolate in proporzione alla funzione di raccordo.

³ I Cantoni possono assimilare ai contributi d'urbanizzazione le tasse di raccordo agli impianti d'urbanizzazione generale, sempreché tali tasse siano pagate entro tre anni dall'ultimazione di ogni impianto.

⁴ I Cantoni possono rinunciare totalmente o parzialmente ai contributi d'urbanizzazione per impianti d'approvvigionamento in energie ed acqua purché sia dimostrato che l'impianto copre i costi d'esercizio e quelli d'urbanizzazione.

Art. 1a⁵ Casi di rigore

Qualora il pagamento tempestivo di un contributo comporti rigori economici eccessivi, al committente può essere chiesta una proroga.

RU **1981** 2088

¹ Introdotta dal n. I dell'O del 22 nov. 2000, in vigore dal 1° gen. 2001 (RU **2000** 2924).

² RS **843**

³ Introdotta dal n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU **1987** 88).

⁴ Introdotta dal n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU **1987** 88).

⁵ Introdotta dal n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU **1987** 88).

Art. 1b⁶ Fondi agricoli

I Cantoni possono differire a tempo determinato la scadenza di contributi relativi ad aree non edificate incluse in una tenuta agricola in esercizio.

Capitolo 27: Aiuto all'urbanizzazione**Art. 2⁸** Genere e scopo dell'aiuto

Nell'intento di promuovere la costruzione d'abitazioni, la Confederazione procura e garantisce mediante fideiussione i mutui destinati all'urbanizzazione di terreni per la costruzione d'abitazioni; essa partecipa parimente al servizio degli interessi.

Art. 3⁹ Beneficiari dell'aiuto

¹ Sono beneficiari dell'aiuto i Comuni e altre corporazioni di diritto pubblico, come pure imprese giuridicamente indipendenti che, sulla base di impegni di diritto pubblico, effettuano lavori d'urbanizzazione per la costruzione di abitazioni.

² L'aiuto può essere concesso a imprenditori e organizzazioni dell'edilizia abitazionale se, in base a prescrizioni di diritto pubblico o con il consenso delle competenti autorità, hanno assunto contrattualmente impegni d'urbanizzazione.

Art. 4¹⁰ Impianti entranti in linea di conto

¹ L'aiuto federale è concesso per quegli impianti che costituiscono una premessa d'urbanizzazione necessaria ai fini dell'edificazione delle costruzioni e della concessione dei permessi di costruzione.

² Sono impianti, nella predetta accezione, segnatamente:

- a. strade, vie e installazioni accessorie;
- b. reti distributive, come le condutture ed i relativi impianti per l'approvvigionamento energetico (elettricità, gas ecc.) ed idrico, nonché per l'evacuazione dei liquami.

Art. 4a¹¹ Partecipazione al servizio degli interessi e ammortamento dei mutui garantiti

¹ Approvato il rendiconto finale, la Confederazione fa un versamento unico come partecipazione al servizio degli interessi. Se il mutuo frutta un interesse del 5 per cento, la partecipazione è del 12,5 per cento dell'ammontare registrato nel rendiconto sotto la voce impianti d'urbanizzazione sussidiati. Ogni 0,5 per cento di

⁶ Introdotta dal n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

⁷ Originario Cap. 1

⁸ Originario art. 1.

⁹ Originario art. 2.

¹⁰ Originario art. 3.

¹¹ Originario art. 4.

variazione del saggio d'interesse comporta un riadeguamento corrispondente della partecipazione.

² I mutui garantiti con fideiussione vanno normalmente accordati per venti anni a contare dal momento in cui la somma risulta interamente versata. L'Ufficio federale delle abitazioni (detto qui di seguito «Ufficio») può, per motivi gravi, prorogare la fideiussione di cinque anni.

³ I contributi della Confederazione, dei Cantoni e dei terzi (proprietari fondiari) devono essere utilizzati per il rimborso parziale dei mutui.

⁴ Il saldo del mutuo garantito non va ammortato durante i primi cinque anni. Dopo tale termine va rimborsato, sino alla scadenza del mutuo, mediante acconti d'uguale importo.

Capitolo 3¹²: Acquisto di terreni di riserva

Art. 5 Condizioni

¹ Un aiuto è accordato, come partecipazione alla spesa d'acquisto dei terreni, soltanto per fondi che sono stati azzonati quali aree da costruzione per abitazioni. Eccezionalmente, un aiuto può essere concesso anche per fondi non ancora assegnati all'area edificabile qualora le competenti autorità assicurino che lo saranno tempestivamente.

² Di regola, è concesso l'aiuto soltanto se risulta che nei 10 anni successivi esisterà un fabbisogno di nuove abitazioni nella relativa regione.

Art. 6 Ammortamento e interessi

¹ L'ammortamento può essere prorogato fino all'inizio dei lavori di costruzione.

² La corresponsione d'interessi avviene sulla base dei saggi usualmente praticati sul mercato.

Art. 7 Garanzia della destinazione

¹ L'Ufficio vigila sull'osservanza dei provvedimenti cautelativi contemplati nell'articolo 24 della legge. Esso disciplina segnatamente l'esercizio del diritto di compera e di prelazione previsto dalla legge, come pure la cessione di tali diritti.

² Per motivi gravi l'Ufficio può, sentito il Cantone, rinunciare all'esercizio del diritto di compera.

¹² Originario Cap. 2.

Capitolo 4¹³:**Ricerca sul mercato delle abitazioni e sul mercato edilizio, ricerca edilizia e razionalizzazione delle costruzioni****Art. 8** Coordinamento

¹ L'Ufficio federale coordina lo studio del mercato abitazionale ed edilizio, nonché la ricerca edilizia, tenendo conto delle pertinenti esigenze di ricerca degli altri uffici federali, dei Cantoni, dei Comuni, delle università, dei politecnici e degli istituti tecnici superiori, come pure dell'industria edilizia.

² L'Ufficio può promuovere provvedimenti volti a coordinare e centralizzare le informazioni derivanti dai predetti studi e ricerche e fa in modo che tale documentazione sia accessibile al pubblico.

Art. 9 Programma di ricerca

¹ Per lo studio del mercato abitazionale ed edilizio e la ricerca edilizia, si elaboreranno programmi di ricerca sistematici inquadrati in un piano basato sulla politica di ricerca svizzera. I programmi sono tri o quinquennali ed impostati in modo che il loro contributo per il raggiungimento degli scopi della legge possa essere valutato.

² Per la realizzazione dei programmi si deve stabilire un ordine delle priorità. I progetti di ricerca che, nel corso della durata di un programma, garantiscono il maggior contributo al raggiungimento degli scopi della legge, godono della priorità.

³ I programmi di ricerca devono essere sottoposti per approvazione al Dipartimento federale dell'economia (Dipartimento).¹⁴

⁴ ...¹⁵

Art. 10 Assegnazione dell'aiuto

¹ L'Ufficio decide in merito ai mandati e alle domande, ove la somma del mandato o del contributo non superi i 300 000 franchi; nei rimanenti casi, esso li trasmette con il suo preavviso, per decisione, al Dipartimento.

² Le domande vanno corredate di tutti i documenti utili, segnatamente del prospetto dei lavori, con calendario, del preventivo e della descrizione del metodo. Va inoltre fornita la prova che i lavori saranno svolti da persone qualificate e nelle condizioni usuali.

Art. 11 Controllo ed obbligo d'informare

¹ All'Ufficio deve essere consentita in ogni momento la visione dei libri contabili dei mandatari e dei beneficiari di contributi, in quanto la contabilità sia in relazione con

¹³ Originario Cap. 3.

¹⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 nov. 2000, in vigore dal 1° gen. 2001 (RU 2000 2924).

¹⁵ Abrogato dal n. I dell'O del 22 nov. 2000 (RU 2000 2924).

gli incarichi o i lavori di studio o ricerca. Esso può chiedere rapporti intermedi relativi alla situazione dei lavori.

² All' Ufficio devono essere fornite le informazioni necessarie per lo studio del mercato abitazionale ed edilizio, nonché per la ricerca edilizia. Il carattere confidenziale delle informazioni va rispettato.

Art. 12 Pubblicazione dei risultati della ricerca

¹ Il committente o curatore degli studi e delle ricerche deve provvedere affinché i risultati siano accessibili gratuitamente agli interessati.

² L'Ufficio federale decide in merito alla pubblicazione dei risultati dei mandati di ricerca.¹⁶

³ Quanto alle ricerche e agli studi eseguiti su mandato, la Confederazione si assume di regola i costi per pubblicare appropriatamente i risultati.

⁴ Quanto alle ricerche e agli studi particolarmente importanti di terzi, la Confederazione può assumere fino al 40 per cento delle spese di pubblicazione.

Titolo 2: Promovimento della costruzione di abitazioni in particolare

Capitolo 1: Provvedimenti intesi a ridurre le pigioni

Sezione 1: Disposizioni generali

Art. 13 Norma

¹ L'aiuto al finanziamento (art. 36 della legge) e le anticipazioni (art. 37 della legge) costituiscono la riduzione di base, mentre i contributi (art. 42 della legge) rappresentano la riduzione suppletiva.

² Nel caso di riattazioni di vecchie costruzioni, l'aiuto al finanziamento, le anticipazioni e i contributi a fondo perso possono essere richiesti separatamente o congiuntamente. L'onere della pigione non può essere inferiore a quello applicato prima della riattazione.¹⁷

Art. 14 Beneficiari dell'aiuto

Beneficiari dell'aiuto sono i proprietari o i titolari del diritto di costruzione dei relativi oggetti locativi.

Art. 15 Descrizione della distrazione dalla destinazione

¹ Vi è distrazione dalla destinazione, a norma dell'articolo 46 della legge, se un'abitazione viene destinata a scopi diversi dall'abitazione oppure se viene utilizzata quale alloggio secondario.

¹⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 nov. 2000, in vigore dal 1° gen. 2001 (RU 2000 2924).

¹⁷ Introdotto dal n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU 1990 1851).

² I possessori delle abitazioni e i conviventi possono, eccezionalmente, utilizzare parte della superficie abitabile per l'esercizio d'una professione, se questi locali non costituiscono più di un terzo della superficie netta abitabile.

Art. 16 Esercizio del diritto di compera e di prelazione

¹ In caso di distrazione dalla destinazione, l'Ufficio può decidere d'esercitare o di cedere il diritto legale di compera o di prelazione.

² Per motivi gravi, l'Ufficio può, sentito il Cantone, rinunciare all'esercizio del diritto di compera.

Art. 17 Vigilanza sulle pigioni

¹ Ai sensi dell'articolo 45 della legge, l'Ufficio vigila sulle pigioni a canone ridotto, possibilmente con la collaborazione dei Cantoni.

² Il proprietario deve comunicare per iscritto al rispettivo locatario la pigione approvata dall'Ufficio in base al piano di finanziamento.

³ In caso di sorpasso della pigione approvata o di distrazione dalla destinazione, si deve fissare al proprietario un termine di tre mesi per rimborsare al locatario gli ammontari eccedenti. L'Ufficio chiederà il predetto rimborso all'intenzione dei locatari, interessi compresi, al saggio delle ipoteche di secondo grado.

Art. 17a¹⁸ Protezione giuridica dei locatari

Il locatario può fare verificare dall'Ufficio la legittimità della sua pigione o degli adeguamenti della stessa. La verifica è effettuata in una procedura semplice e gratuita.

Art. 18¹⁹ Alienazione

¹ Il cambiamento di proprietà di un'abitazione finanziata con l'aiuto federale è ammissibile soltanto con l'approvazione dell'Ufficio. L'approvazione dev'essere concessa ove il nuovo proprietario si impegni contrattualmente a subentrare nel contratto di diritto pubblico conformemente alla legge, ad assumersi il debito per le anticipazioni della riduzione di base maturate e a rispettare il piano delle pigioni e del finanziamento. L'obbligo di approvazione e l'assunzione del debito possono essere menzionati nel registro fondiario.

² Per cambiamento di proprietà s'intende qualsiasi forma di cambiamento di proprietario, segnatamente mediante compravendita, acquisto all'incanto, permuta, donazione, divisione ereditaria, attribuzione giudiziaria.

³ In caso di attribuzione giudiziaria si applica per analogia il capoverso 1.

¹⁸ Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

¹⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

⁴ Per le persone domiciliate o con sede all'estero, il finanziamento dev'essere garantito senza fideiussione federale.

Art. 18a²⁰ Realizzazione forzata

¹ In caso di realizzazione forzata di un fondo, le condizioni d'incanto devono contemplare una clausola secondo cui l'acquisto è vincolato all'assunzione dei diritti e degli obblighi conformemente alla legge e l'acquirente deve, immediatamente dopo l'aggiudicazione, dichiarare per scritto alle autorità dell'incanto che subentra nel rapporto contrattuale di diritto pubblico conformemente alla legge.

² In casi motivati l'Ufficio può, entro 30 giorni, rifiutare l'approvazione giusta l'articolo 18 e sollecitare le autorità dell'incanto a procedere a un nuovo incanto.

³ In caso di vendita a trattativa privata nel quadro di una realizzazione forzata, si applicano per analogia i capoversi 1 e 2.

Art. 19 Richiesta parziale dell'aiuto federale

La fideiussione dei mutui e le anticipazioni per la riduzione delle pigioni iniziali possono essere assunte da banche, da cooperative fideiussorie, da enti pubblici o da altri terzi. Anche in questi casi si possono esigere le riduzioni suppletive.

Art. 19a²¹ Ricorso parziale all'aiuto federale in caso di riattazione di vecchie costruzioni

¹ Nel caso di riattazioni di vecchie costruzioni, si può rinunciare all'aiuto federale alla scadenza di un periodo di dieci anni.

² La rinuncia è accordata se il proprietario si è liberato dalla fideiussione e ha rimborsato eventuali anticipazioni della Confederazione, interessi compresi.

Art. 19b²² Riattazione senza ricorso alla riduzione di base

L'Ufficio può dichiarare applicabili l'articolo 14 dell'ordinanza del 9 maggio 1990²³ concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali per determinare le pigioni dopo una riattazione, e i criteri dell'articolo 269a lettere b, d, e, f del Codice delle obbligazioni²⁴ per i successivi adeguamenti delle pigioni.

Art. 19c²⁵ Limiti di spesa in caso di riattazione

L'aiuto federale non è accordato se le spese di riattazione sono inferiori a 50 000 franchi per abitazione. Almeno la metà delle spese deve essere assorbita da migliorie che producono un plusvalore.

²⁰ Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

²¹ Introdotto dal n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU 1990 1851).

²² Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

²³ RS 221.213.11

²⁴ RS 220

²⁵ Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

Sezione 2: Riduzione di base

Art. 20 Crediti per la costruzione

I crediti per la costruzione, necessari per la durata dei lavori, vanno del pari considerati mutui giusta l'articolo 36 della legge.

Art. 21 Piano delle pigioni e del finanziamento

¹ Il piano delle pigioni e del finanziamento viene stilato per 25 anni, in modo che, durante questo lasso di tempo, siano coperti tutti gli oneri del proprietario, possano essere rimborsate le anticipazioni, interessi inclusi, ed ammortati i costi d'impianto in ragione del 30 per cento al massimo.

² La pigione iniziale a canone ridotto dev'essere stabilita in modo che, pur considerato un aumento annuo, le condizioni previste al capoverso 1 possano di regola essere adempiute entro 25 anni.

³ Gli aumenti previsti nel quadro del piano delle pigioni e del finanziamento possono essere modificati dall'Ufficio in base alle condizioni di mercato.²⁶

⁴ Se le circostanze lo giustificano, il piano delle pigioni e del finanziamento può essere prorogato di regola di cinque anni. In seguito le anticipazioni e gli interessi non ancora rimborsati sono assunti dal proprietario o, se necessario, dalla Confederazione. A tale proposito devono essere prese in considerazione adeguatamente la situazione del mercato e la situazione del proprietario.²⁷

^{4bis} Prima della scadenza di 30 anni, la Confederazione può condonare del tutto o in parte, nei seguenti casi, le anticipazioni e gli interessi dovuti:

- a. se, a causa delle condizioni di mercato, il beneficiario dell'aiuto federale non è presumibilmente in grado di adempiere i suoi impegni finanziari entro 30 anni e se, nell'insieme, una rinuncia è vantaggiosa dal profilo finanziario per la Confederazione. Occorre in particolare tenere conto:
 1. della pigione rispetto al piano delle pigioni,
 2. della rimanente durata del mutuo quale riduzione di base,
 3. dell'indice di abitazioni vuote del Comune in cui si trova l'immobile,
 4. della necessità di rinnovi,
 5. della pigione di riferimento,
 6. di eventuali rinunce dei partner di finanziamento nel quadro di accordi per il risanamento;
- b. nel quadro di una realizzazione forzata, sempre che altri creditori interessati adottino misure volte a ridurre la perdita.²⁸

²⁶ Introdotta dal n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU 1990 1851). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

²⁷ Originario cpv. 3. Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

²⁸ Introdotta dal n. I dell'O del 12 mar. 2004 (RU 2004 1597).

⁵ Le prestazioni dei Cantoni, dei Comuni e di altri terzi possono contribuire a una riduzione suppletiva senza comportare riduzione alcuna dell'aiuto federale.²⁹

Art. 21a³⁰ Riduzione delle pigioni

Se le condizioni di mercato lo richiedono o esistono serie difficoltà di locazione, le pigioni possono essere temporaneamente ridotte con l'approvazione dell'Ufficio. In casi motivati le riduzioni delle pigioni possono essere compensate da anticipazioni supplementari.

Art. 22 Perdite di pigioni

¹ Le perdite di pigioni che non eccedono sei quote mensili sono di regola a carico del proprietario.

² Ove sia provato che non vi è colpa per la mancata locazione, la Confederazione può, di regola a partire dal settimo mese, coprire le perdite di pigione mediante anticipazioni. Queste ultime devono essere remunerate allo stesso tasso delle anticipazioni della riduzione di base e rimborsate al più tardi alla scadenza del piano delle pigioni e del finanziamento. Fissando l'ammontare e la durata delle anticipazioni si considererà la situazione del locatore.³¹

Art. 23 Corresponsione di interessi

¹ Nella remunerazione del capitale mutuato, i saggi d'interesse non possono eccedere le aliquote usuali del mercato.

² L'interesse del capitale proprio investito non può superare quello delle ipoteche di primo grado.³²

Art. 24 Spese di manutenzione e d'amministrazione

¹ Per coprire le spese di manutenzione e amministrazione, il piano delle pigioni e del finanziamento riserverà una quota percentuale delle spese d'impianto.

² I mezzi destinati alla manutenzione che non alimentano il fondo di riattazione o riserve volontarie devono essere utilizzati per ammortamenti supplementari.³³

Art. 25 Spese accessorie

¹ Le spese accessorie sono addebitate al locatario separatamente, in base al loro costo effettivo. Per tali, s'intendono tutte le spese connesse con l'uso della cosa locata, compresi i tributi pubblici inerenti alla stessa.

²⁹ Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

³⁰ Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

³¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

³² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

³³ Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

² Oltre a quelle menzionate nell'articolo 38 della legge, sono segnatamente spese accessorie quelle per:

- a. la pulizia delle scale;
- b. i raccordi radio e televisivi;
- c. i premi di cooperative fideiussorie;

come pure le spese d'esercizio per:

- d. il riscaldamento e l'acqua calda;
- e. gli impianti collettivi;
- f. gli ascensori.

³ L'Ufficio federale può autorizzare, per singole posizioni, importi forfettari, come pure l'incasso mensile anticipato delle spese accessorie.

Art. 26 Inquilini

Il proprietario può locare a chiunque le abitazioni beneficianti della riduzione di base.

Sezione 3: Riduzioni suppletive

Art. 27 Entità delle riduzioni suppletive I e II

¹ Il contributo a fondo perso è dello 0,6 per cento annuo dei costi d'impianto per la riduzione suppletiva I e dell'1,2 per cento per la II.

² Di regola, la riduzione suppletiva I è accordata durante 15 anni dall'inizio dell'aiuto federale. La durata del versamento della riduzione suppletiva I può essere prorogata di sei anni al massimo.³⁴

³ Di regola, la riduzione suppletiva II è pagata durante i 25 anni di durata dell'aiuto federale.³⁵

⁴ La riduzione suppletiva I può essere aumentata durante 11 anni e la riduzione suppletiva II durante 25 anni dello 0,6 per cento al massimo dei costi d'impianto se il Cantone o il Comune paga a fondo perso un importo almeno uguale o fornisce un contributo equivalente.³⁶

⁵ Altri enti pubblici, fondazioni e organizzazioni di pubblica utilità possono effettuare versamenti a fondo perso o fornire contributi in luogo del Cantone o del Comune.³⁷

³⁴ Introdotto dal n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 12 mar. 2004 (RU 2004 1597).

³⁵ Introdotto dal n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

³⁶ Introdotto dal n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU 1990 1851). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

³⁷ Introdotto dal n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU 1990 1851).

Art. 27a³⁸ Beneficiari della riduzione suppletiva I e II

¹ La riduzione suppletiva I è concessa alle persone sole, alle famiglie e alle comunità di inquilini che non rientrano sotto il capoverso 2.

² La riduzione supplementare II è concessa agli anziani, agli invalidi, ai bisognosi di cure, al personale curante e alle persone in formazione professionale.

Art. 27b³⁹ Occupazione delle abitazioni

¹ La riduzione suppletiva I si applica alle abitazioni con al massimo due vani in più rispetto al numero di inquilini.

² La riduzione suppletiva II si applica alle abitazioni con al massimo un vano in più rispetto al numero di inquilini. I nuclei familiari con un minorenni possono occupare un'abitazione con al massimo due vani in più rispetto al numero degli inquilini.

³ Le abitazioni che non superano i tre vani non sottostanno alle prescrizioni d'occupazione.

Art. 28⁴⁰ Limiti di reddito

¹ Le riduzioni suppletive si applicano alle abitazioni occupate da persone il cui reddito imponibile secondo la legge federale del 14 dicembre 1990⁴¹ sull'imposta federale diretta, non supera complessivamente i 50 000 franchi.⁴²

² La somma determinante è stabilita in base all'attestazione di un'autorità fiscale esibita dal beneficiario della riduzione suppletiva. Se il reddito ha subito modificazioni notevoli a contare dall'ultima tassazione, il beneficiario deve fornirne la prova.

³ Il limite è aumentato di 2 500 franchi per ogni figlio minorenne o che segue ancora una formazione, e che è a carico della famiglia o di una persona sola.⁴³

^{3bis} Per i locatari il cui rapporto di locazione è in corso, il limite di reddito determinante è aumentato del 10 per cento.⁴⁴

^{3ter} Il reddito imponibile delle persone in formazione che vivono nella stessa economia domestica non è computato fino all'età di 25 anni.⁴⁵

⁴ Il Dipartimento può adeguare periodicamente il limite del reddito e il supplemento per figlio in funzione del mercato dell'alloggio, dei tassi d'interesse ipotecari, dell'indice del costo delle pigioni e dell'indice dei costi di costruzione. L'Ufficio

38 Introdotta dal n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

39 Introdotta dal n. I dell'O del 25 mar. 1998 (RU 1998 1420). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 nov. 2000, in vigore dal 1° gen. 2001 (RU 2000 2924).

40 Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU 1990 1851).

41 RS 642.11

42 Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

43 Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

44 Introdotta dal n. I dell'O del 22 nov. 2000 (RU 2000 2924). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 12 mar. 2004 (RU 2004 1597).

45 Introdotta dal n. I dell'O del 12 mar. 2004 (RU 2004 1597).

può adeguare le basi di calcolo in funzione di altre modifiche della legge federale del 14 dicembre 1990 sull'imposta federale diretta.⁴⁶

⁵ Se il reddito imponibile secondo l'imposta federale diretta supera il limite fissato nei capoversi 1, 3 e 3^{bis}, le riduzioni suppletive possono essere accordate in base alle prescrizioni del Cantone o del Comune, se questi forniscono contributi equivalenti.⁴⁷

Art. 29⁴⁸ Limiti di sostanza

¹ Le riduzioni suppletive sono concesse per le abitazioni i cui inquilini hanno complessivamente una sostanza che, dedotti i debiti comprovati, non supera i 144 000 franchi.⁴⁹

² Il limite è aumentato di 16 900 franchi per ogni figlio minorenni o che segue una formazione, e che è a carico della famiglia o di una persona sola.⁵⁰

^{2bis} Per i locatari il cui rapporto di locazione è in corso, il limite di sostanza determinante è aumentato del 10 per cento.⁵¹

³ Se la sostanza di anziani, invalidi o bisognosi di cure supera il limite di sostanza, un decimo dell'eccedenza è considerato reddito.⁵²

⁴ Il Dipartimento adegua il limite di sostanza e il supplemento per figlio nelle stesse proporzioni del limite di reddito.

⁵ Se la sostanza supera l'importo fissato nei capoversi 1, 2 e 2^{bis}, le riduzioni suppletive possono essere accordate in base alle prescrizioni del Cantone o del Comune, se questi forniscono contributi equivalenti.⁵³

Art. 30 Condizioni personali

¹ Per anziani s'intendono le persone che, a norma della legge federale del 20 dicembre 1946⁵⁴ su l'assicurazione per la vecchiaia e per i superstiti, hanno diritto ad una rendita di vecchiaia.

² Per invalidi s'intendono le persone che, a norma della legge federale del 19 giugno 1959⁵⁵ sull'assicurazione per l'invalidità, di quella sull'assicurazione contro le

⁴⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU **1998** 1420).

⁴⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 12 mar. 2004 (RU **2004** 1597).

⁴⁸ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU **1990** 1851).

⁴⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU **1998** 1420).

⁵⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU **1998** 1420).

⁵¹ Introdotto dal n. I dell'O del 12 mar. 2004 (RU **2004** 1597).

⁵² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU **1998** 1420). Vedi anche le disp. fin. di detta modificazione alla fine del presente testo.

⁵³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 12 mar. 2004 (RU **2004** 1597).

⁵⁴ RS **831.10**

⁵⁵ RS **831.20**

malattie e gli infortuni⁵⁶ o di quella sull'assicurazione militare⁵⁷ hanno diritto ad una rendita d'invalidità d'almeno 50 per cento.

³ Per bisogni di cure s'intendono le persone che, per la loro cura, devono ricorrere in permanenza all'assistenza di terzi e abitare in alloggi idonei dal profilo costruttivo.

⁴ Per personale curante s'intendono le persone che, allo scopo di prestare una costante assistenza a domicilio, coabitano con gli anziani, gli invalidi o i bisognosi di cure o vivono in un alloggio messo a disposizione dagli stessi.

⁵ Una persona è ritenuta non ancora professionalmente formata, ove sia provato che essa frequenti un tirocinio, una scuola di formazione completiva, una scuola media superiore, un'università o una scuola superiore e ove essa o i suoi genitori non siano in grado di far fronte da soli alle spese di formazione.

⁶ Eccettuato il coniuge, è equiparata ai figli qualsiasi altra persona al cui sostentamento provvede la famiglia, oppure la persona sola.⁵⁸

Art. 31⁵⁹ Verifica

¹ Dopo ogni nuova tassazione relativa all'imposta federale diretta, i beneficiari della riduzione suppletiva provvedono affinché l'Amministrazione delle contribuzioni comunichi al competente servizio cantonale le nuove condizioni di reddito e di sostanza.⁶⁰

² L'ufficio verifica, con l'aiuto dei Cantoni e dei Comuni, se la riduzione suppletiva è giuridicamente fondata. ...^{61,62}

Art. 31a⁶³ Versamento delle riduzioni suppletive

¹ Di regola, la riduzione suppletiva è versata a partire dalla data d'entrata nell'abitazione, ma comunque non prima dell'inizio del semestre durante il quale è stata richiesta.

² Di regola, il primo versamento della riduzione suppletiva avviene con effetto retroattivo sull'arco di due anni al massimo a contare dal conteggio finale dei costi di costruzione.

⁵⁶ [CS 8 273; RU 1959 876, 1964 981, 1968 65, 1971 1461 II art. 6 n. 2, 1977 2249 n. I 611, 1978 1836 all. n. 4, 1982 196 1676 all. n. 1 2184 art. 114, 1990 1091, 1991 362 n. II 412, 1992 288 all. n. 37, 1995 511. RU 1995 1328 all. n. 1]. Ora: della LF del 18 mar. 1994 sull'assicurazione malattie (RS 832.10). Vedi anche la LF del 20 mar. 1981 sull'assicurazione contro gli infortuni (RS 832.20).

⁵⁷ [RU 1949 1705, 1956 825, 1959 293, 1964 245, 1968 580, 1971 1959, 1972 1069 art. 15 n. 1, 1982 1676 all. n. 5 2184 art. 116, 1990 1882 all. n. 8, 1991 362 n. II 414. RU 1993 3043 all. n. 1]. Ora: della LF del 19 giu. 1992 (RS 833.1).

⁵⁸ Introdotto dal n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

⁵⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

⁶⁰ RU 1987 1026

⁶¹ Secondo periodo abrogato dal n. I dell'O del 25 mar. 1998 (RU 1998 1420).

⁶² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU 1990 1851).

⁶³ Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

Art. 32 Soppressione della riduzione suppletiva

¹ La riduzione suppletiva è soppressa fintantoché:

- a. i beneficiari, senza ragione importante, non avranno ottemperato all'obbligo di comunicare le condizioni di reddito e di sostanza;
- b. un'abitazione è utilizzata da persone che non soddisfano o non soddisfano più le condizioni personali.⁶⁴

² La riduzione di base permane anche ove la riduzione suppletiva venga soppressa.

Art. 33⁶⁵ Applicazione alle comunità di inquilini

Le comunità di inquilini di almeno tre persone formate da anziani, invalidi, bisogni di cure, personale curante o persone in formazione, ricevono la riduzione suppletiva se in media il reddito e la sostanza degli inquilini non supera i limiti fissati negli articoli 28 capoversi 1, 3 e 3^{bis} nonché 29 capoversi 1, 2 e 2^{bis}.

Capitolo 2: Promovimento dell'accesso alla proprietà di abitazioni**Sezione 1: Disposizioni generali****Art. 34** Genere dell'aiuto

L'aiuto al finanziamento, le anticipazioni e i contributi possono essere richiesti separatamente o congiuntamente, entro i limiti delle disposizioni seguenti.

Art. 35 Campo d'applicazione

¹ L'aiuto è accordato tanto per la costruzione di un'abitazione quanto per l'acquisto di un'abitazione in costruzione o già costruita.

² In casi di rigore, l'aiuto federale può anche essere accordato o completato quando il proprietario arrischia di perdere l'abitazione.

Art. 36 Forme dell'aiuto

¹ La fideiussione per i mutui può essere prestata agli acquirenti come aiuto diretto oppure agli imprenditori come aiuto indiretto.

² L'aiuto indiretto va revocato se l'abitazione passa a un acquirente che non chiede l'aiuto federale. Esso dev'essere sostituito con quello diretto non appena l'abitazione viene assunta da un acquirente che chiede l'aiuto.

⁶⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU **1987** 88).

⁶⁵ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 12 mar. 2004 (RU **2004** 1597).

Art. 37⁶⁶ Condizioni soggettive

¹ L'aiuto federale diretto è concesso soltanto a persone maggiorenni in possesso della cittadinanza svizzera, della cittadinanza di uno Stato dell'Unione europea o del permesso di domicilio.⁶⁷

² L'aiuto federale diretto è concesso anche alle persone titolari di un permesso di dimora qualora il loro Paese d'origine accordi diritti analoghi ai cittadini svizzeri. Chi richiede l'aiuto federale deve fornirne la prova.

Art. 38 Autorizzazione per la libera alienazione o per il cambiamento di destinazione

L'autorizzazione di alienare l'abitazione o di destinarla ad altri scopi dev'essere accordata sempreché il proprietario abbia riscattato la fideiussione o rimborsato il mutuo garantito e le eventuali anticipazioni della Confederazione, interessi compresi. Gli eventuali contributi della Confederazione devono essere rimborsati soltanto nella misura in cui il prezzo di alienazione, dedotte le tasse, le spese di mutazione e le anticipazioni federali dovute, risulti superiore al prezzo di acquisto iniziale o ai costi d'impianto aumentati del plusvalore del capitale proprio giusta l'articolo 67.

Art. 39 Locazione

¹ Per gravi motivi a norma dell'articolo 49 capoverso 2 della legge, s'intendono segnatamente la locazione a parenti in linea ascendente e discendente, come pure a fratelli e sorelle, nonché la temporanea inutilizzazione o anche l'acquisto di un'abitazione per la vecchiaia.

² La locazione può inoltre essere autorizzata qualora l'abitazione non possa più essere abitata dal proprietario a causa di cambiamenti di ordine finanziario, professionale o personale, o un'alienazione non sia possibile senza una notevole perdita per il proprietario.⁶⁸

Art. 40 Conversione di abitazioni locabili in abitazioni in proprietà

Su autorizzazione dell'Ufficio e con l'assenso del proprietario, le abitazioni locabili possono essere convertite in abitazioni in proprietà.

Art. 41 Applicazione delle disposizioni sulla riduzione delle pigioni

Nella misura in cui il presente capitolo non contenga disciplinamenti deroganti, si applicano per analogia le disposizioni sulla riduzione delle pigioni.

⁶⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU **1998** 1420).

⁶⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 nov. 2000, in vigore dal 1° giugno 2002 (RU **2000** 2924). Questa disposizione è entrata in vigore alla stessa data dell'entrata in vigore dell'acc. del 21 giu. 1999 tra la Comunità europea ed i suoi Stati membri, da una parte, e la Confederazione Svizzera, dall'altra, sulla libera circolazione delle persone (RS **0.142.112.681**).

⁶⁸ Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU **1998** 1420).

Sezione 2: Riduzione di base

Art. 42⁶⁹ Oneri ammissibili

Gli oneri del proprietario, senza gli interessi del capitale proprio, devono essere in congruo rapporto con il reddito.

Art. 43 Limiti di sostanza

La sostanza, detratti i debiti comprovati, non deve, di regola, superare il 50 per cento dei costi d'impianto. Per la determinazione della sostanza valgono i principi dell'articolo 29 capoversi 2 a 4.

Art. 43⁷⁰ Condono delle anticipazioni e degli interessi

La Confederazione può condonare del tutto o in parte le anticipazioni e gli interessi dovuti. L'articolo 21 capoverso 4^{bis} si applica per analogia.

Sezione 3: Riduzioni suppletive

Art. 44⁷¹ Principio

Sono applicabili gli articoli 27 a 33.

Art. 44⁷² Persone non ancora professionalmente formate

Le persone non ancora professionalmente formate non possono pretendere la riduzione suppletiva II per l'acquisto della proprietà di un'abitazione.

Capitolo 3: Esigenze per i progetti di costruzione di abitazioni

Sezione 1: Esigenze edilizie

Art. 45⁷³ Principio

¹ I progetti di costruzione devono tener conto delle esigenze della sistemazione del territorio, della protezione della natura e del paesaggio, dell'impiego parsimonioso e razionale dell'energia nonché della protezione dell'ambiente.⁷⁴ Devesi altresì garantire un'utilizzazione adeguata del suolo.

⁶⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

⁷⁰ Introdotto dal n. I dell'O del 12 mar. 2004 (RU 2004 1597).

⁷¹ Introdotto dal n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

⁷² Originario art. 44.

⁷³ Precedeva il cap. 3 e la sez. 1. Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

⁷⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU 1990 1851).

² L'aiuto è accordato per:

- a. costruzioni economiche, redditizie, di buona qualità e con alto valore abitativo;
- b. progetti di costruzione intesi a promuovere nuove forme d'alloggio e d'urbanizzazione.

Art. 46 Categorie particolari d'abitazione

Se si tratta di grossi complessi architettonici, si può esigere che un certo numero d'abitazioni venga riservato agli anziani, agli invalidi, alle famiglie numerose e alle persone con basso reddito.

Art. 47 Polizia edilizia

¹ Ove la presente ordinanza non preveda esigenze più severe in materia di costruzione di abitazioni o non siano state emanate prescrizioni per la razionalizzazione delle costruzioni, si devono adempiere le esigenze di polizia edilizia cantonale e comunale.

² Le esigenze di protezione civile devono essere adempiute.

³ Sono determinanti le direttive del Consiglio federale, del 15 ottobre 1975⁷⁵, sui provvedimenti edili a favore dei motulesi.

Art. 48 Area abitabile netta e locali

Il Dipartimento emana prescrizioni sulle esigenze minime relative all'area abitabile netta, al numero e alla dimensione dei locali in base alle persone costituenti l'economia domestica, come pure sulla dotazione minima della cucina e dei servizi igienici.

Art. 49 Abitazioni per anziani e invalidi

¹ Per abitazioni per anziani s'intendono le piccole abitazioni fino a tre vani. Quelle da costruire devono rispondere alle esigenze degli anziani. Il Dipartimento emana prescrizioni sulle esigenze minime, nonché raccomandazioni.⁷⁶

² Sono reputate abitazioni per invalidi le abitazioni di qualsiasi grandezza rispondenti alle peculiari esigenze degli invalidi.

Art. 50 Isolazione fonica e termica, immissioni nocive o moleste

¹ Tutte le abitazioni devono essere sufficientemente isolate contro il rumore ed altre immissioni nocive o moleste; segnatamente i soffitti, le pareti divisorie degli appartamenti e le installazioni sanitarie devono essere costruiti in modo che, per quanto possibile, il suono non si propaghi da un'abitazione all'altra.

⁷⁵ FF 1975 II 1751

⁷⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

² Il Dipartimento emana prescrizioni sui valori minimi d'isolazione acustica e termica.

³ Può essere negato l'aiuto federale alle costruzioni di abitazioni esposte ad eccessive immissioni nocive o moleste, in particolare al rumore ed ai gas di scappamento dei veicoli a motore.

Sezione 2: Costi

Art. 51 Costo di costruzione

¹ Il costo di costruzione determinante per l'aiuto federale si compone dei costi per i lavori preparatori, per l'edificio, per la sistemazione esterna e l'attrezzatura, nonché dei costi accessori.

² Il Dipartimento determina i limiti massimi ammissibili di costo, considerando all'uopo le particolari esigenze delle abitazioni per anziani e invalidi, come pure dell'accesso alla proprietà di abitazioni.

³ Ove condizioni particolari lo giustifichino, i limiti di costo possono essere aumentati o ridotti, in casi singoli dall'Ufficio, per regioni intere dal Dipartimento. Ciò è segnatamente il caso negli agglomerati urbani, purché, considerate tutte le circostanze, i costi siano congrui e conducano, con un normale calcolo degli oneri, a pigioni o prezzi d'acquisto sostenibili.

Art. 52 Congruità

¹ L'aiuto federale è concesso soltanto se i costi di costruzione sono congrui.

² Nell'apprezzamento della congruità dei costi di costruzione, bisogna tener conto, oltre che della qualità costruttiva dello stabile, anche dei valori locativi, segnatamente quanto allo spazio disponibile, alla dotazione interna, alla disposizione dell'abitazione e alla sua ubicazione.

³ L'Ufficio emana direttive per la determinazione dei valori locativi.

Art. 53 Costo del terreno

¹ Il costo del terreno consta dei costi principale ed accessori di acquisto, delle spese di indennizzo, di pianificazione e di finanziamento prima della messa in cantiere, dei costi di urbanizzazione generale, inclusi i relativi contributi ai Comuni ed agli enti.

² Il costo del terreno deve risultare proporzionato ai costi di costruzione. Nell'apprezzamento della sua congruità, occorre valutare il valore venale, il grado d'urbanizzazione, le caratteristiche dell'area edificabile, eventuali immissioni nocive o moleste e le possibilità di utilizzazione.

³ Nell'apprezzamento della congruità del canone del diritto di superficie si applica per analogia il capoverso 2. Occorre inoltre considerare la durata del diritto di superficie, l'indennità dovuta al superficiario per la devoluzione (indennità di devoluzione) e l'indennità per il diritto di superficie (canone del diritto di superficie).⁷⁷

⁴ L'indennità di devoluzione e il canone del diritto di superficie possono essere adeguati in base a determinate condizioni economiche. Per il canone del diritto di superficie si tiene conto in particolare dell'evoluzione dei tassi d'interesse applicati alle vecchie ipoteche; per il valore fondiario, invece, dell'indice svizzero dei prezzi al consumo nonché dei costi di costruzione e dei costi d'investimento che producono plusvalore.⁷⁸

⁵ Se è stato convenuto d'indicizzare il canone del diritto di superficie, di regola l'adeguamento annuo non può superare la metà del rincaro calcolato secondo l'indice svizzero dei prezzi al consumo.⁷⁹

Titolo 3: Misure di promovimento in favore di imprenditori e di organizzazioni della costruzione di abitazioni di pubblica utilità

Art. 54 Genere dell'aiuto

¹ La Confederazione sostiene l'attività di imprenditori e di organizzazioni della costruzione d'abitazioni di pubblica utilità, mediante partecipazioni al capitale, mutui, fideiussioni e contributi a fondo perso.⁸⁰

² Essa promuove la formazione e il perfezionamento, lo scambio d'esperienze e il coordinamento fra gli imprenditori e le organizzazioni della costruzione d'abitazioni di pubblica utilità.

Art. 55 Pubblica utilità

¹ Un'attività è considerata di pubblica utilità, se risponde alle esigenze dell'articolo 6 capoverso 1 lettera a della legge federale del 27 giugno 1973⁸¹ sulle tasse di bollo e se serve a coprire il fabbisogno di abitazioni a prezzi modici e confacenti alle esigenze di comodità.

² Il principio della pubblica utilità dev'essere ancorato negli statuti degli imprenditori e delle organizzazioni.

³ Gli enti pubblici che forniscono abitazioni conformemente al capoverso 1 sono considerati di pubblica utilità.⁸²

⁷⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU **1998** 1420).

⁷⁸ Introdotto dal n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU **1990** 1851). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU **1998** 1420).

⁷⁹ Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU **1998** 1420).

⁸⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU **1990** 1851).

⁸¹ RS **641.10**

⁸² Introdotto dal n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU **1990** 1851).

Art. 56 Beneficiari dell'aiuto

L'aiuto federale è concesso alle persone giuridiche di diritto pubblico e privato che, su una base di pubblica utilità, svolgono durevolmente la parte preponderante della loro attività in favore del promovimento della costruzione d'abitazioni e dell'accesso alla loro proprietà.

Art. 57 Partecipazione al capitale

¹ La Confederazione può partecipare al capitale di organizzazioni mantello, come pure di imprenditori e organizzazioni della costruzione di abitazioni di pubblica utilità d'importanza interregionale.

² L'Ufficio stabilisce, nel singolo caso, l'entità della partecipazione al capitale. Di regola, la partecipazione pubblica non deve superare il 50 per cento del capitale sociale.

Art. 58⁸³ Mutui alle organizzazioni mantello e alle società per la costruzione di abitazioni d'utilità pubblica

La Confederazione può accordare mutui gratuiti o ad interessi vantaggiosi:

- a. alle organizzazioni mantello e alle società o organizzazioni per la costruzione di abitazioni d'utilità pubblica;
- b. alle società per la costruzione d'abitazioni d'utilità pubblica che devono eseguire compiti particolari.

Art. 58⁸⁴ Cooperazione con organizzazioni mantello

La Confederazione può associare all'esecuzione della legge le organizzazioni mantello che si occupano di costruzione di abitazioni di pubblica utilità.

Art. 59 Mutui e fideiussioni vincolati all'immobile

¹ La Confederazione può accordare agli imprenditori e organizzazioni della costruzione d'abitazione di pubblica utilità mutui o fideiussioni fino a concorrenza del 95 per cento dei costi d'impianto delle singole abitazioni.

² Durante il periodo di costruzione, le fideiussioni possono coprire interamente il credito di costruzione.

³ I mutui devono essere rimborsati entro 30 anni al più tardi e remunerati al saggio d'interesse delle ipoteche di secondo grado.

⁸³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

⁸⁴ Introdotta dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

Art. 59a⁸⁵ Obbligo di revisione

¹ L'obbligo di revisione è disciplinato dal Codice delle obbligazioni (CO)⁸⁶.

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. 60 Garanzia della destinazione

¹ Il rapporto di gestione, il conto annuale e il rapporto di revisione delle organizzazioni mantello o degli imprenditori e organizzazioni della costruzione di abitazioni di pubblica utilità d'importanza interregionale devono essere presentati all'Ufficio.

² Le organizzazioni mantello o gli imprenditori e le organizzazioni della costruzione di abitazioni di pubblica utilità d'importanza interregionale, beneficianti dell'aiuto federale, devono provvedere affinché gli statuti degli imprenditori e organizzazioni a loro affiliati siano conformi alle prescrizioni della presente ordinanza.

³ Al fine di garantire il mantenimento della destinazione, la Confederazione può vincolare, nei singoli casi, la concessione di mutui e di fidejussioni a condizioni ed oneri particolari.

Art. 60a⁸⁷ Compensazione di pigioni in caso di acquisto o di riattazione

Se l'acquisto o la riattazione di un immobile locativo è finanziato con l'aiuto federale mediante la concessione della riduzione di base, l'Ufficio può autorizzare i proprietari che ne fanno richiesta a compensare fra loro le pigioni dopo l'acquisto o la riattazione. Sull'insieme del fondo non ne deve risultare alcun reddito supplementare.

Titolo 4: Disposizioni comuni**Art. 61** Bisogno

¹ L'aiuto federale presuppone un bisogno d'abitazioni e locazioni delle categorie previste; esso presuppone parimente che l'autorizzazione di costruire sarà rilasciata.

⁸⁵ Introdotto dal n. I dell'O del 28 nov. 2007, in vigore dal 1° gen. 2008 (RU 2007 7129).

⁸⁶ RS 220

⁸⁷ Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

Per accedere alla proprietà di un'abitazione occorre fornire la prova che se ne ha personalmente bisogno.

² L'Ufficio esamina, col Cantone e il Comune, se il bisogno sussista; può chiedere che il richiedente ne fornisca le prove.

³ In regione montana si terrà conto dei programmi di sviluppo giusta la pertinente legge federale del 28 giugno 1974⁸⁸ sull'aiuto agli investimenti nelle regioni montane.

Art. 62⁸⁹ Priorità

¹ Qualora i mezzi finanziari non bastassero, al promovimento hanno diritto in uguale misura:

- a. i committenti e le organizzazioni mantello per la costruzione d'abitazioni d'utilità pubblica;
- b. gli acquirenti di abitazioni in condominio o di case familiari;
- c. la costruzione e la riattazione di edifici prevalentemente destinati all'abitazione di anziani e invalidi;
- d. la riattazione di abitazioni;
- e. i progetti di costruzione per i quali la Confederazione ha concesso prestazioni anteriori nel quadro della legge.

² Ai fini di una migliore ripartizione regionale dei mezzi finanziari, l'Ufficio può stabilire contingenti per Cantone.

Art. 63 Genere della fideiussione federale

¹ La Confederazione presta la fideiussione sotto forma di fideiussione semplice a norma dell'articolo 495 del Codice delle obbligazioni⁹⁰.

² La fideiussione federale può assumere la forma d'una fideiussione al regresso.

Art. 64 Mutuanti

Sono mutuanti gli istituti sottoposti alla legge federale dell'8 novembre 1934⁹¹ sulle banche e le casse di risparmio come anche, se del caso, altri enti rispondenti alle debite condizioni, quali le società di assicurazione e le casse pensioni.

Art. 65 Calcolo dei costi

¹ I prezzi praticati al momento della presentazione della domanda costituiscono normalmente la base di calcolo per preventivi, che devono essere compilati da specialisti.

⁸⁸ [RU 1975 392 654, 1980 1798, 1985 387, 1991 857 all. n. 24, 1992 288 all. n. 43. RU 1997 2995 art. 25]. Ora: LF del 21 mar. 1997 (RS 901.1).

⁸⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

⁹⁰ RS 220

⁹¹ RS 952.0

² Si deve tener conto del rincaro comprovato, intervenuto tra il momento del preventivo e quello dell'esecuzione dei lavori.

³ Dev'essere parimente tenuto conto dei costi suppletivi verificatisi durante il periodo di costruzione in seguito a modificazioni imperative dei progetti o a lavori imprevisi.

Art. 66 Appalto dei lavori

¹ Gli accordi sull'esecuzione in regia o a prezzi forfettari necessitano dell'approvazione dell'Ufficio. L'approvazione può essere accordata soltanto se, dopo la verifica dei documenti, esiste la garanzia che l'esecuzione della costruzione non verrà per tale motivo rincarata.

² L'aiuto federale è concesso soltanto se è data la garanzia di un concorso con libera offerta di prezzo e se il committente non è tenuto a limitare, né direttamente né indirettamente, l'appalto dei lavori e la commessa di forniture ad architetti, artigiani, imprenditori e fornitori residenti nel luogo o nel Cantone.

Art. 67 Plusvalore del capitale proprio

Il plusvalore del capitale proprio (art. 24 cpv. 3, 41 e 50 cpv. 2 della legge) si compone dei valori indicizzati del capitale proprio investito e delle spese di miglioria. È determinante l'indice nazionale dei prezzi al consumo.

Art. 68 Controlli

L'Ufficio, possibilmente con l'aiuto del Cantone, fa esaminare da specialisti i progetti, i preventivi e i rendiconti, nonché gli edifici e gli impianti costruiti

Titolo 5: Fondi suppletivi provenienti da abitazioni con prezzo ridotto in virtù di precedenti disposizioni

Art. 69

I fondi suppletivi, a norma dell'articolo 64 capoverso 2 della legge, vanno versati su un conto barrato, del quale si può disporre soltanto con il consenso dell'Ufficio.

Titolo 6: Procedura

Art. 70⁹² Esame preliminare di progetti d'urbanizzazione e costruzione

A richiesta, l'Ufficio può sottoporre i progetti d'urbanizzazione e di costruzione a un esame preliminare per stabilire se, in linea di massima, si possa accordare l'aiuto federale.

Art. 71 Rifiuto e promessa d'aiuto⁹³

¹ L'Ufficio notifica al richiedente, per scritto, la promessa d'aiuto della Confederazione.

² Il richiedente deve comunicare all'Ufficio, entro un mese dalla notificazione, se accetta le condizioni vincolate alla promessa. Nel rimanente si applicano gli articoli 56 e 57 della legge.

³ Le autorità cantonali competenti vanno informate sulla promessa d'aiuto.

⁴ Le domande d'aiuto federale che a motivo delle priorità non possono essere prese in considerazione in un termine ragionevole sono respinte mediante decisione dall'Ufficio.⁹⁴

Art. 72 Inizio e continuazione dei lavori

¹ Di regola, ai lavori in corso di esecuzione non viene promesso alcun aiuto della Confederazione, a meno che sia stata rilasciata un'autorizzazione scritta per il loro inizio anticipato. È fatto salvo l'acquisto di un'abitazione in costruzione (art. 35).

² Nelle domande relative a studi o ricerche, i lavori preparatori necessari per la precisazione del mandato o del programma di lavoro non vengono considerati come inizio anticipato dei lavori.

³ Di regola, l'aiuto federale è concesso soltanto se i lavori sono cominciati, e possibilmente continuati senza interruzione, entro 6 mesi dalla promessa di aiuto.

⁴ La promessa di aiuto federale decade se non sono rispettate le condizioni riguardanti l'inizio e la continuazione ininterrotta dei lavori. Soltanto eccezionalmente sono concesse proroghe.

Art. 72a⁹⁵ Iscrizione nel registro fondiario

Se è stato chiesto l'aiuto federale per l'acquisto di un'abitazione, l'iscrizione nel registro fondiario può avvenire solo quando l'Ufficio ha promesso l'aiuto federale o ha rilasciato un'autorizzazione scritta per l'iscrizione anticipata nel suddetto registro.

⁹² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

⁹³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

⁹⁴ Introdotto dal n. I dell'O del 22 dic. 1986 (RU 1987 88).

⁹⁵ Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

Art. 73 Modificazione di progetti e di costruzioni eseguite

Le modificazioni posteriori dei progetti e delle costruzioni eseguite, a cui è stato promesso l'aiuto della Confederazione, necessitano dell'approvazione scritta dell'Ufficio. L'approvazione può essere accordata soltanto se restano adempiute le premesse e le condizioni per l'aiuto federale.

Art. 74 Rendiconto

¹ Dopo la conclusione dei lavori oppure dopo l'acquisto del terreno si deve presentare all'Ufficio un rendiconto dettagliato, compilato a regola d'arte, firmato dal richiedente e corredato dei documenti giustificativi originali.

² L'Ufficio, possibilmente con l'aiuto del Cantone, verifica il rendiconto e stabilisce conseguentemente l'entità definitiva dell'aiuto federale.

Art. 75 Rendiconto in caso di diversi edifici indipendenti

Ove l'aiuto federale riguardi diversi edifici indipendenti, si può fare un rendiconto separato per ogni casa di abitazione, anche se la stessa non è iscritta nel registro fondiario come bene immobile indipendente. In caso di conteggio globale, il rendiconto dev'essere corredato di un elenco dal quale emergano separatamente i risultati dei conteggi per le singole case d'abitazione.

Art. 75a⁹⁶ Rimedi di diritto

I rimedi di diritto presentati nel caso di contestazioni relative ai contratti di diritto pubblico ai sensi degli articoli 56 capoverso 2 e 57 capoverso 3 della legge sono retti dalle disposizioni generali concernenti l'organizzazione giudiziaria.

Art. 75b⁹⁷ Protezione dei dati

¹ I dati raccolti nel quadro dell'esecuzione della legge sono confidenziali.

² In casi debitamente motivati, l'Ufficio può fornire informazioni a terzi purché siano necessarie all'esecuzione della legge o servano a rilevamenti statistici. Non possono essere divulgati dati personali.

⁹⁶ Introdotto dal n. 22 dell'all. dell'O del 3 feb. 1993 sulle autorità le cui decisioni possono essere deferite al Tribunale federale e al Tribunale federale delle assicurazioni (RS 173.51). Nuovo testo giusta il n. II 101 dell'O dell'8 nov. 2006 concernente l'adeguamento di ordinanze del Consiglio federale alla revisione totale dell'organizzazione giudiziaria federale, in vigore dal 1° gen. 2007 (RU 2006 4705).

⁹⁷ Introdotto dal n. I dell'O del 25 mar. 1998, in vigore dal 1° lug. 1998 (RU 1998 1420).

Titolo 7: Disposizioni finali**Art. 76** Abrogazione

L'ordinanza del 20 agosto 1975⁹⁸ relativa alla legge federale del 4 ottobre 1974 che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà è abrogata.

Art. 77⁹⁹**Art. 78** Entrata in vigore

La presente ordinanza entra in vigore il 1° gennaio 1982.

Disposizione finale della modifica del 25 marzo 1998¹⁰⁰

I nuovi articoli 27b e 29 capoverso 3 si applicano alle promesse di aiuto federale che sono decise dopo l'entrata in vigore della presente modifica.

⁹⁸ [RU 1975 1507, 1978 181]

⁹⁹ Abrogato dal n. I dell'O del 21 nov. 1990 (RU 1990 1851).

¹⁰⁰ RU 1998 1420