
Legge sulla promozione dell'alloggio LPrA

Aiuto federale alle organizzazioni dei committenti di utilità pubblica

La legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) è in vigore dal 1° ottobre 2003. Questo promemoria illustra le misure di sostegno a beneficio delle organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni.

Gennaio 2025



Aiuto federale alle organizzazioni dei committenti di utilità pubblica

Committenti di utilità pubblica

Per committenti di utilità pubblica si intendono cooperative, fondazioni, associazioni e altri committenti che, conformemente ai propri statuti, si prefiggono la realizzazione di abitazioni a pigione moderata, limitano la distribuzione dei dividendi secondo la legge federale sulle tasse di bollo e non consentono il versamento di tantièmes. Inoltre, i loro statuti devono prevedere che, in caso di scioglimento dell'organizzazione, eventuali eccedenze di liquidazione siano destinate al perseguimento dello scopo originario. I committenti devono anche soddisfare requisiti minimi in materia di gestione, rendiconto e revisione, e sottoscrivere la carta statutaria dei committenti di utilità pubblica. L'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) verifica gli statuti e conferma il rispetto dei criteri di utilità pubblica.

Affiliazione alle organizzazioni mantello

I committenti di utilità pubblica possono beneficiare degli aiuti federali sotto menzionati soltanto se fanno parte di un'organizzazione mantello. Le organizzazioni mantello riconosciute dalla Confederazione sono «cooperative d'abitazione svizzera – federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica» e «WOHNEN SCHWEIZ – Associazione delle cooperative di costruzione» (indirizzi a pagina 5).

Assistenza finanziaria

Le organizzazioni mantello gestiscono su mandato della Confederazione un fondo di rotazione e amministrano congiuntamente, per i loro membri, la Cooperativa di fideiussione ipotecaria (hbg) così come la Centrale d'emissione per la costruzione di abitazioni (EGW).

1. Fondo di rotazione

Le organizzazioni mantello si occupano della gestione fiduciaria del fondo di rotazione, alimentato con crediti della Confederazione. Il fondo è utilizzato per la concessione di mutui a tasso d'interesse agevolato ai committenti di utilità pubblica. Questi mutui servono a finanziare l'importo rima-

nente o ad assicurare il finanziamento transitorio in caso di costruzione, rinnovo o acquisto di immobili con l'obiettivo di creare alloggi a prezzi moderati. L'esame e l'autorizzazione delle richieste sono di competenza delle commissioni dei fondi delle organizzazioni mantello, in seno alle quali è rappresentato anche l'UFAB.

Condizioni generali

- Si può fare richiesta di mutui del fondo di rotazione solamente per progetti di costruzione di abitazioni che adempiono ai criteri di promozione della LPrA e che, in mancanza di un mutuo di questo tipo, non potrebbero essere realizzati. In particolare, devono soddisfare elevati standard a livello di gestione parsimoniosa delle risorse e di assenza di barriere architettoniche. Di norma beneficiano della promozione soltanto gli edifici di abitazione che contano almeno tre alloggi.
- In caso di programmi speciali, le condizioni di finanziamento possono differire da quelle indicate nel presente promemoria.
- L'importo massimo del mutuo per ogni domanda ammonta a 6 000 000 di franchi.
- L'importo del mutuo, inclusi eventuali supplementi, non deve superare i 60 000 franchi per abitazione.
- Di regola una promozione mediante mutuo del fondo di rotazione è possibile soltanto se i lavori effettuati nell'ambito di progetti di nuove costruzioni o di rinnovamento di abitazioni non sono ancora iniziati; in caso di acquisto di un immobile, se l'iscrizione al registro fondiario non è ancora avvenuta o se l'ufficio competente ha già rilasciato un'autorizzazione scritta.
- Di norma i costi di investimento non possono superare i limiti stabiliti secondo l'ubicazione. Eventuali deroghe sono possibili soltanto alle condizioni seguenti: il terreno edificabile ha un prezzo vantaggioso; i fondi propri disponibili sono sufficienti oppure l'ente pubblico partecipa in misura consistente; il fabbisogno è comprovato; si tratta di alloggi a pigione moderata. Per verificare i limiti dei costi d'impianto è disponibile uno [strumento](#) sul sito dell'UFAB.
- I canoni di locazione devono essere accessibili e calcolati secondo il principio della pigione commisurata ai costi.
- Per progetti su terreni con diritto di superficie devono essere rispettate le linee guida e le raccomandazioni dell'UFAB (cfr. [promemoria «Diritti di superficie per committenti di abitazioni di utilità pubblica»](#)). Nel contratto di diritto di superficie si raccomanda in particolare di includere una clausola di salvaguardia per garantire la

- sostenibilità a lungo termine. Si sconsiglia un adeguamento periodico del valore fondiario al valore venale, dato che ciò potrebbe compromettere l'accessibilità degli affitti, rendendo il progetto non conforme ai principi di promozione.
- Per progetti che prevedono, oltre agli spazi abitativi, anche spazi commerciali, in genere è necessaria una motivazione della proprietà per piani, se la quota commerciale supera il 20 per cento dei costi complessivi. In questo caso, le parti commerciali devono essere finanziate separatamente.
 - Le nuove costruzioni e gli interventi di rinnovamento globale che prevedono modifiche planimetriche devono presentare un elevato valore d'uso secondo il sistema di valutazione degli alloggi [SVA](#) (v. edizione in vigore con lo [strumento online](#)). Per i progetti di rinnovamento sono possibili deroghe su singoli aspetti relativi alle condizioni quadro o alla dotazione di base.
 - Di norma i fondi propri disponibili devono corrispondere almeno al 10 per cento, di cui al massimo la metà può essere coperta dai mutui del fondo di rotazione. Almeno il 5 per cento dei costi di investimento deve provenire da fondi propri (capitale sociale, capitale azionario o patrimoni di fondazione). Vengono riconosciuti come ulteriori fondi propri anche le riserve palesi e/o tacite, il riporto dell'utile nonché i mutui a lungo termine (con durata residua di almeno 10 anni). Non sono invece accettati gli importi immobilizzati artigiani.
 - Il tasso d'interesse si situa 2,0 punti percentuali al di sotto del tasso di riferimento relativo al diritto di locazione pubblicato all'inizio di dicembre dal Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR), ma deve essere almeno dell'1 per cento. È valido per tutto l'anno civile successivo.
 - La durata dei mutui è di massimo 25 anni; l'ammortamento è lineare e inizia dopo sei anni se si tratta di nuove costruzioni con acquisto di terreno, al più tardi dopo tre anni in caso di nuove costruzioni e di regola dopo un anno dalla data di erogazione del prestito se si tratta di rinnovamenti o di acquisti di edifici abitativi.
 - Per la gara d'appalto è raccomandato attenersi ai criteri dell'edilizia ecologica e prevedere l'uso di materiali da costruzione dotati di label (alcuni esempi: ecoDevis, Fiches CFC pour construire écologique, Minergie-ECO). Vanno inoltre osservate le raccomandazioni dell'Ufficio svizzero per la prevenzione degli infortuni (upi) sulla sicurezza nelle costruzioni e sulla prevenzione delle cadute nelle abitazioni.
 - per gli edifici con standard Minergie il mutuo ammonta a 30 000 fr., per Minergie P o Minergie A, a 40 000 fr.; per il complemento ECO viene concesso un contributo supplementare pari a 20 000 fr. per alloggio;
 - per gli edifici con livello di certificazione SNBS argento il mutuo ammonta a 40 000 fr., con livello di certificazione oro a 50 000 fr., e con certificazione platino a 60 000 fr.;
 - per i progetti con certificato Minergie-Quartiere o SNBS-Quartiere il mutuo ammonta a 60 000 fr.;
 - per i progetti con certificato LEA argento il mutuo ammonta a 40 000 fr., con certificato oro a 50 000 fr., con certificato platino a 60 000 fr.
 - Il rispetto degli standard deve essere dimostrato mediante un certificato o un certificato energetico cantonale degli edifici (CECE).
 - Per gli oggetti abitativi per i quali il committente può dimostrare che la prima locazione è soggetta a **prescrizioni in materia di occupazione**, viene concesso un supplemento di 10 000 franchi per alloggio. Questo supplemento non si applica ai piccoli appartamenti, ma solo a unità abitative di almeno tre locali. Inoltre, devono essere soddisfatte tutte le seguenti condizioni:
 - Occupazione minima: è necessario definire un numero minimo di persone residenti in modo permanente per ogni abitazione, in funzione della dimensione (in genere, numero di locali meno 1);
 - Deve essere definita una procedura chiara da applicare in caso di sottoccupazione per l'intero periodo di locazione al fine di ripristinare l'occupazione minima (ad es., un periodo di tempo ragionevole per rimediare alla sottoccupazione, offerte di trasferimento o di scambio di appartamenti, supplementi per l'affitto da pagare durante il periodo di sottoccupazione, disdetta del contratto o altre misure; le eccezioni nei casi di rigore devono essere limitate nel tempo);
 - Carattere vincolante: le disposizioni devono essere disciplinate in modo vincolante nello statuto o in un regolamento di locazione e l'assemblea generale deve averle approvate o averne preso atto.
 - I nuovi progetti di costruzione devono avere alti standard edili senza però essere equipaggiati in modo lussuoso. Va prestata particolare attenzione alle seguenti **norme edili**:
 - I nuovi progetti di costruzione devono soddisfare i requisiti dei capitoli 9 e 10 della norma SIA 500 «Costruzioni senza ostacoli» Per quanto possibile, devono essere rispettati anche i requisiti indicati come «di preferenza».
 - I nuovi progetti di costruzione che forniscono principalmente appartamenti per persone anziane o con disabilità fisiche devono soddisfare requisiti più elevati per quanto riguarda l'assenza di barriere architettoniche (cfr. Promemoria «Concezione di abitazioni destinate agli anziani»).
 - Per tutte le nuove costruzioni, le superfici abitabili nette dovrebbero idealmente rientrare nell'ambito dei 3 punti secondo il sistema di valutazione degli alloggi (SVA, cfr. criterio C15).

Condizioni specifiche per i nuovi progetti di costruzione

- Per i nuovi progetti di costruzione gli importi dei mutui per alloggio dipendono dallo standard energetico o di sostenibilità previsto e dal livello di certificazione LEA per edifici senza ostacoli:
 - per gli edifici con classi energetiche CECE A/A/A, A/B/A o B/A/A l'importo del mutuo ammonta a 30 000 fr.;

- Le abitazioni le cui aree non rientrano nei criteri SVA o che non sono privi di barriere architettoniche possono essere escluse dal finanziamento.

Condizioni specifiche per progetti di rinnovamento

- Nel caso di **progetti di rinnovamento**, i mutui vengono concessi solo se i costi di investimento ammontano ad almeno 60000 franchi per alloggio e la valorizzazione è elevata (generalmente almeno il 50 per cento dei costi di rinnovamento). Il rinnovamento deve essere effettuato in modo socialmente responsabile, le disdette collettive degli inquilini devono essere evitate. L'importo del mutuo corrisponde al massimo alla metà della quota di investimenti di valorizzazione. L'aumento di valore deve essere calcolato secondo i principi riconosciuti della prassi del diritto di locazione.
- Il mutuo viene calcolato in base al tipo di progetto di rinnovamento:
 - per i risanamenti interni, il prestito ammonta a un massimo di 30000 franchi per alloggio, a condizione che tutte le cucine e gli impianti sanitari (comprese le tubature) siano risanati. Idealmente, i risanamenti interni sono combinate con misure volte a migliorare l'efficienza energetica dell'immobile (ad es., tutti gli elettrodomestici sostituiti dovrebbero avere una classe di efficienza energetica alta); oppure
 - per il risanamento energetico dell'involucro edilizio, il prestito ammonta a un massimo di 40000 franchi per alloggio, a condizione che l'involucro edilizio raggiunga la classe energetica CECE C o superiore, (il miglioramento deve essere di almeno due classi), oppure che l'immobile sia rinnovato secondo il sistema di ammodernamento Minergie.
- Viene concesso un supplemento di 20000 franchi per appartamento per progetti che portano a un maggiore utilizzo del terreno (ad es., aumentando la densità o tramite sopraelevazione). Il supplemento è applicabile solo in combinazione con un risanamento interno o un risanamento ad alta efficienza energetica come descritto sopra ed è applicabile sia per le abitazioni supplementari che per quelle rinnovate. Le nuove abitazioni devono rispettare per quanto possibile i requisiti degli alloggi senza barriere architettoniche. Sono inoltre vincolanti le seguenti regole:
 - devono essere creati almeno tre alloggi supplementari, e
 - il numero di nuovi alloggi creati deve ammontare almeno al 10 per cento del numero totale di abitazioni esistenti nell'edificio in questione o negli edifici interessati prima del risanamento.
 - Non sono conteggiati gli alloggi ricavati dalla suddivisione di appartamenti più grandi preesistenti.

Condizioni specifiche per l'acquisto di immobili

- Per l'**acquisto di un immobile abitativo** (con terreno o con terreno in diritto di superficie), il prestito ammonta a 60000 franchi per abitazione. L'acquisto di un immobile più vecchio (>30 anni) può essere sussidiato solo se insieme alla domanda viene presentato un CECE Plus (o un'analisi delle condizioni equivalente che includa un progetto di rinnovamento e i costi corrispondenti). I lavori di rinnovamento devono essere eseguiti in genere entro dieci anni dall'acquisto dell'immobile.
- L'**acquisto di terreni edificabili** può essere finanziato se serve alla costruzione di alloggi a pigione moderata. Il fondo deve essere azionato e disporre delle infrastrutture primarie. Di norma il progetto edilizio deve essere elaborato nel quadro di un bando (concorso di architetti, mandato di studio) con l'obiettivo di raggiungere un elevato standard energetico o di sostenibilità. I lavori di costruzione devono iniziare rapidamente (entro 3 anni dalla concessione del prestito). Vanno predilette la densificazione e lo sfruttamento massimo del fondo.
- I mutui possono essere concessi per un importo massimo corrispondente alla metà del prezzo del terreno o fino a 60000 franchi per alloggio realizzabile. Il versamento viene effettuato in due tranches (1^a tranche: 30000 franchi per alloggio al momento dell'acquisto del terreno; 2^a tranche: max. 30.000 franchi per abitazione all'inizio della costruzione). Per i primi tre anni non sono previsti né interessi né ammortamenti. In seguito, si applica il tasso d'interesse regolare valido in quel momento. Il rimborso inizia trascorsi altri tre anni.

Procedura

- La domanda va inoltrata all'organizzazione mantello di cui fanno parte gli operatori che svolgono un'attività di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni. Se la richiesta riguarda allo stesso tempo una fideiussione della Cooperativa di fideiussione ipotecaria (hbg), può essere usato lo stesso modulo da inoltrare alla segreteria della hbg. I moduli possono essere scaricati dal sito dell'UFAB.
- Le commissioni dei fondi decidono periodicamente durante 3-4 riunioni all'anno, a seconda del numero di domande pervenute.
- Il versamento dei mutui avviene al più presto al termine d'acquisto o d'avvio dei lavori dopo che sono stati garantiti da pegno immobiliare e che sono state soddisfatte le eventuali condizioni supplementari poste dall'organo competente.
- Il completamento del progetto o dell'acquisto deve essere comunicato all'organizzazione mantello mediante un foglio di controllo compilato e le prove necessarie (dati statistici, collaudo dell'edificio, contabilità dell'edificio, ecc.).
- La gestione dei mutui e il controllo della conformità agli scopi spettano alle organizzazioni mantello.
- Per ulteriori informazioni, rivolgersi alle due organizzazioni mantello (indirizzi a pagina 5)

2. Cooperativa di fideiussione ipotecaria

La Cooperativa di fideiussione ipotecaria delle cooperative edilizie e abitative svizzere (hbg) garantisce prestiti di grado posteriore con garanzia immobiliare fino a un massimo del 90 per cento del valore di stima o dei costi d'investimento comprovati. Nonostante l'elevato anticipo, all'intero capitale si applica un tasso d'interesse vantaggioso (paragonabile a quello delle ipoteche di primo grado senza sovrapprezzo). Perciò la fideiussione non agevola soltanto il finanziamento della costruzione, del rinnovamento o dell'acquisto di abitazioni a pigione moderata, ma consente anche un interesse agevolato.

La Confederazione si assume una parte dei rischi accordando fideiussioni al regresso. Si applicano le condizioni vigenti per i mutui del fondo di rotazione. Una promozione mediante fideiussione è possibile soltanto se i lavori nell'ambito di progetti di nuove costruzioni o di rinnovamento di abitazioni non sono ancora iniziati; in caso di acquisto di un immobile, se l'iscrizione nel registro fondiario non è ancora avvenuta o se l'ufficio competente ha già rilasciato un'autorizzazione scritta. Le fideiussioni della hbg possono essere combinate con i mutui del fondo di rotazione. La fideiussione per l'acquisto di terreni è esclusa.

Per maggiori informazioni:

Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft hbg
c/o Zürcher Kantonalbank
Casella postale, 8010 Zurigo
Tel. +41 44 292 63 21
E-mail: daniel.mueller@zkb.ch, Internet: www.hbg-cch.ch

3. Centrale d'emissione per la costruzione di alloggi di utilità pubblica

I prestiti della Centrale di emissione per la costruzione di alloggi di utilità pubblica (EGW) sono garantiti dalla Confederazione. Con i fondi raccolti sui mercati finanziari, la EGW accorda ai suoi membri mutui per finanziare la costruzione di alloggi a pigione moderata. Grazie alla fideiussione della Confederazione si possono ottenere tassi d'interesse agevolati per un periodo predefinito, solitamente di lunga durata.

Le quote EGW possono essere utilizzate dai committenti di utilità pubblica per il consolidamento dei crediti edilizi o per il riscatto di ipoteche esistenti fino a un massimo dell'80 per cento del valore di prestito. Per le nuove abitazioni o i lavori di rinnovamento totale finanziati mediante quote di prestiti EGW valgono le condizioni previste per i mutui del fondo di rotazione in materia di efficienza delle risorse, come pure di assenza di barriere architettoniche. È ammessa la possibilità di finanziare un immobile combinando le quote EGW e un mutuo del fondo di rotazione.

Per maggiori informazioni:

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)
Leberngasse 9, Casella postale 4603 Olten,
Tel. +41 62 206 06 16
E-mail: kontakt@egw-ccl.ch, Internet: www.egw-ccl.ch

Offerte e indirizzi delle organizzazioni mantello

Le organizzazioni mantello, in parte su mandato della Confederazione, forniscono ai loro membri prestazioni d'interesse generale in materia di politica dell'alloggio. Si tratta soprattutto di attività di consulenza e di formazione continua relative all'istituzione o al rinnovamento di società di committenti, alla realizzazione di progetti di costruzione concreti o a tematiche gestionali di carattere generale. Per maggiori informazioni si prega di consultare i servizi di consulenza e di formazione continua offerti dalle organizzazioni mantello.

Cooperative d'abitazione Svizzera –
Sezione della Svizzera Italiana (CASSI)
Villa Saroli, Viale San Francini 9, 6900 Lugano
Tel. +41 76 461 93 10
E-mail: info@cassi.ch
Internet: www.cassi.ch

cooperative d'abitazione svizzera –
Federazione dei committenti d'immobili d'utilità pubblica
Hofackerstrasse 32, 8032 Zurigo
Tel. +41 44 360 28 40
E-mail: info@wbg-schweiz.ch
Internet: www.wbg-schweiz.ch

WOHNEN SCHWEIZ –
Verband der Baugenossenschaften
Obergrundstrasse 70, 6003 Lucerna
Tel. +41 41 310 00 50
E-mail: info@wohnen-schweiz.ch
Internet: www.wohnen-schweiz.ch

Ulteriori collegamenti

- Programma speciale 2021–2025: www.ufab.admin.ch
- Sistema di valutazione degli alloggi: www.sva.admin.ch
- Promemoria «Diritti di superficie per committenti di abitazioni di utilità pubblica. Linee guida e raccomandazioni»: www.ufab.admin.ch
- Promemoria «Concezione di abitazioni destinate agli anziani»: www.ufab.admin.ch
- Direttiva «Abitazioni senza ostacoli & adattabili» Centro svizzero specializzato Architettura senza ostacoli: www.architettura-senzaostacoli.ch
- Promemoria «Duschräume mit WC / Salles d'eau avec WC» Centro svizzero specializzato Architettura senza ostacoli: www.architettura-senzaostacoli.ch
- Direttiva «Altersgerechte Wohnbauten / Habitat pour personnes âgées» Centro svizzero specializzato Architettura senza ostacoli: www.architettura-senzaostacoli.ch
- Living Every Age (LEA) – Abitare in ogni fase della vita: www.lea-label.ch; LEA - applicazione per pianificare: www.lea-label.app

- Minergie: www.minergie.ch
 - Standard Costruzione sostenibile Svizzera (SNBS): www.snbs-edificio.ch (D/F)
 - Vademecum online sui risanamenti per inquilini/e e locatori/trici: www.renovabene.ch e www.locabene.ch
 - Programma Edifici: www.ilprogrammaedifici.ch
 - Certificato energetico cantonale (CECE): www.cece.ch
 - Elettricità e calore producibili su tetti e facciate: www.facciatasolare.ch e www.tettosolare.ch
 - Raccomandazione 2008/1: 2023: «Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen (Hochbau)» della Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili dei committenti pubblici (KBOB); www.kbob.ch
 - eco-Devis: www.eco-bau.ch (D/F)
 - Edilizia circolare: www.eco-bau.ch o www.cirkla.ch
 - Biodiversità nel ambiente del abitazione (BioValues™): www.biovalues.siedlungsnatur.ch; Toolbox Siedlungsnatur™: www.siedlungsnatur.ch (D/F)
 - Ufficio prevenzione infortuni, consigli sulla sicurezza tra le mura domestiche: www.upi.ch
 - Misure edili per la protezione contro il radon: www.ufsp.admin.ch
-

Colophon

Editore

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Hallwylstrasse 4, 3003 Berna
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.ufab.admin.ch

Nota

Questa pubblicazione è anche disponibile in tedesco ed in francese.

© UFAB, gennaio 2025

Tabella degli importi massimi

	Importo del mutuo per abitazione (in CHF)			Supplemento per abitazione (in CHF)		Osservazioni
	30000	40000	60000	10000	20000	
Nuova costruzione						
CECE per nuovi edifici A/A/A, A/B/A, B/A/A	X					Con la domanda, inoltrare CECE provvisorio per nuovi edifici
Minergie	X				per suppl. ECO	Certificazione obbligatoria
Minergie-P o Minergie-A		X			per suppl. ECO	Certificazione obbligatoria
Minergie-Quartiere			X			Certificazione obbligatoria
SNBS-Edificio		Cert. argento		Cert. oro	Cert. platino	Certificazione obbligatoria
SNBS-Quartiere			X			Certificazione obbligatoria
LEA		Cert. argento		Cert. oro	Cert. platino	Certificazione obbligatoria
Regolamento d'affitto				X		Regolamento vincolante su occupazione minima e sottoccupazione
Rinnovamento						
Risanamento degli spazi interni	X					Auspicato miglioramento dell'efficienza energetica dell'immobile
Risanamento dell'involucro edilizio alla classe energetica CECE C o superiore		X				Inoltrare CECE insieme alla domanda; miglioramento almeno di due livelli CECE
Ammodernamento di sistema Minergie		X			per suppl. ECO	Certificazione obbligatoria
Densificazione / Sopraelevazione					X	Almeno 3 alloggi supplementari; solo in combinazione con un mutuo per rinnovamento
Acquisto						
Acquisto di un immobile			X			CECE Plus obbligatorio, se l'immobile ha più di 30 anni
Acquisto di un terreno			X			Pagamento del mutuo in due tranches