



Berna, [Data]

Modifica della legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA)

Rapporto sui risultati della procedura di consultazione

Riferimento: BWO-571.1-2376/6



1 Situazione iniziale

La Confederazione si concentra attualmente sulla promozione indiretta dell'alloggio, grazie alla quale sostiene, nell'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati, le organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni (art. 33 segg. LPrA). In questo ambito di promozione, un gruppo di progetto istituito dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) e dalle organizzazioni mantello di operatori che svolgono un'attività di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni ha sviluppato un nuovo modello di pigione commisurata ai costi. L'obiettivo principale del modello è quello di semplificare sia le complesse regole di calcolo finora applicate, sia il controllo da parte dello Stato delle pigioni delle abitazioni che beneficiano di aiuti federali indiretti.

Al fine di garantire un'introduzione conforme alla legge del nuovo modello di pigione commisurata ai costi entro i limiti delle disposizioni federali concernenti la promozione indiretta dell'alloggio, occorre innanzitutto migliorare le basi delle leggi di rango superiore. Di conseguenza, l'UFAB ha elaborato un progetto da porre in consultazione che mira a una modifica della LPrA e prevede le due misure seguenti:

- prima misura: pigione commisurata ai costi**
Creazione di una base giuridica chiara per fissare in base ai costi le pigioni degli alloggi che beneficiano di misure di promozione secondo la sezione 4 LPrA (nuovo art. 38a);
- seconda misura: controllo da parte dello Stato delle pigioni**
Creazione di una base giuridica chiara per il controllo da parte dello Stato delle pigioni degli alloggi che beneficiano di misure di promozione secondo la sezione 4 LPrA (modifica dell'art. 54 cpv. 1).

La procedura di consultazione avviata dal Consiglio federale si è svolta dal 20 settembre al 20 dicembre 2024.

2 Procedura di consultazione e pareri

Sono stati invitati a partecipare alla procedura di consultazione i Governi dei 26 Cantoni, la Conferenza dei governi cantonali, 10 partiti politici, 3 associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, 8 associazioni mantello nazionali dell'economia nonché 36 altre organizzazioni interessate. I pareri pervenuti si suddividono come segue:

Destinatari della consultazione	Partecipanti interpellati	Pareri pervenuti
Cantoni	27 ¹	24 pareri (contenuto)
Partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale	10	4 pareri (contenuto)
Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna	3	1 parere (contenuto)
Associazioni mantello nazionali dell'economia	8	1 parere (contenuto)
Altre organizzazioni interessate	36	7 pareri (contenuto)
Organizzazioni non interpellate ufficialmente	0	1 parere (contenuto)

¹ Nella categoria «Cantoni» è inclusa anche la Conferenza dei governi cantonali.

Totale	84	38 pareri (contenuto)

3 Valutazione dei pareri

Nell'ambito della procedura di consultazione, è stato chiesto ai destinatari di esprimere il proprio parere utilizzando il questionario messo a loro disposizione. Oltre a pronunciarsi in merito al testo, i partecipanti hanno avuto la possibilità di postulare le tre valutazioni seguenti:

- valutazione dell'intero avamprogetto, ossia con entrambe le misure;
- valutazione separata della prima misura, concernente la pigione commisurata ai costi;
- valutazione separata della seconda misura, concernente il controllo da parte dello Stato delle pighioni.

Ai fini della valutazione, il questionario proponeva una scala da 1 a 10, suddivisa in tre categorie di giudizio. I numeri da 1 a 5 indicano che il partecipante alla procedura di consultazione considera l'intero avamprogetto o le singole misure non convincenti; i numeri da 6 a 7, invece, che il partecipante considera l'intero avamprogetto o le singole misure abbastanza convincenti; e infine i numeri da 8 a 10 indicano che il partecipante considera l'intero avamprogetto o le singole misure convincenti. Nella scala, il numero 1 esprime il grado di convinzione più basso, mentre il numero 10 il grado massimo.

La scala del questionario appena descritta costituisce la base per le valutazioni riportate nel presente rapporto sui risultati della consultazione. È stato applicato lo stesso sistema di valutazione, almeno laddove il contenuto delle argomentazioni presentate consentiva una classificazione approssimativa (nelle categorie «convinto», «abbastanza convinto» o «non convinto»), anche ai pareri espressi in altro modo, ossia non tramite il questionario o che non sono direttamente collegati a quest'ultimo.

4 Risultato complessivo

Il risultato complessivo, emerso dai pareri dei 38 partecipanti che si sono espressi in merito al contenuto del progetto, è il seguente:

Intero avamprogetto: prima e seconda misura

Le percentuali sono state arrotondate

- 23 partecipanti sono convinti (61%)
- 9 partecipanti sono abbastanza convinti (24%)
- 6 partecipanti non sono convinti (16%)

Prima misura: pigione commisurata ai costi

- 24 partecipanti sono convinti (63%)
- 9 partecipanti sono abbastanza convinti (24%)
- 5 partecipanti non sono convinti (13%)

Seconda misura: controllo da parte dello Stato delle pighioni

- 28 partecipanti sono convinti (74%)
- 5 partecipanti sono abbastanza convinti (13%)
- 5 partecipanti non sono convinti (13%)

5 Risultati nel dettaglio

5.1 Intero avamprogetto

5.1.1 Cantoni

I pareri dei Cantoni in merito all'intero avamprogetto si suddividono come segue:

- 18 Cantoni sono convinti (AG, AR, BE, BL, FR, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SH, SO, TI, UR, VS)
- 3 Cantoni sono abbastanza convinti (AI, BS, SG)
- 3 Cantoni non sono convinti (VD, ZG, ZH)

I Cantoni riconoscono l'**utilità** dell'intero avamprogetto in particolare nella maggiore trasparenza (AR, BE, GL, NW, UR) e semplificazione (AR, BE, GL, NW, UR) per la determinazione delle pigioni. A tal proposito, il Cantone Ticino sottolinea di non ravvisare particolari difficoltà nell'attuazione del modello di pigione commisurata ai costi proposto, ritenendo che la sua applicazione alle pigioni attualmente definite da «Alloggi Ticino SA» porterebbe a una situazione simile a quella che si ottiene con i calcoli attuali.

Sempre in riferimento all'**utilità dell'intero avamprogetto**, vari Cantoni menzionano il controllo da parte dello Stato, reso più facile ed efficiente (BE, OW, SO), nonché la creazione di basi giuridiche chiare (AR, JU, SO, VD). Il Cantone Basilea Città è dello stesso avviso: accoglie con favore l'orientamento della modifica verso regole uniformi nel quadro delle misure di promozione indiretta, e un controllo centralizzato da parte dell'Ufficio federale delle abitazioni. Il Cantone Soletta affronta inoltre la questione delle risorse, considerando positivo il fatto che il progetto non richieda nuovi mezzi finanziari, non appesantisca l'apparato amministrativo, e sgravi le autorità di conciliazione e i tribunali (civili).

Le **riserve** sollevate dai Cantoni riguardano esclusivamente i casi di promozione parallela da parte della Confederazione e di altri livelli statali (BS, VD, ZG, ZH). Il Cantone Basilea Città domanda che venga chiarito se il controllo da parte dell'Ufficio federale delle abitazioni debba escludere una verifica da parte del Cantone, qualora, oltre alle misure di promozione federali, esista anche una promozione a livello cantonale e il Cantone desideri imporre prescrizioni diverse da quelle federali per il calcolo della pigione commisurata ai costi. Il Cantone Vaud esige dalla Confederazione una garanzia formale in base alla quale i Cantoni che hanno legiferato in materia di promozione delle abitazioni possono continuare ad applicare le proprie disposizioni di legge anche se esiste una promozione da parte della Confederazione, oltre a quella a livello cantonale (oppure comunale). In caso di promozione su più livelli, il Cantone si pronuncia a favore del primato del diritto cantonale. Va in una direzione simile il parere espresso dal Cantone Zugo, il quale richiede il primato dell'interpretazione con la prassi più rigorosa, oppure di quella che prevede una promozione più estesa. Afferma che, nel suo caso, si tratterebbe della legislazione cantonale, facendo altresì notare che una simile «ripartizione dei compiti» tra Confederazione e Cantone era già prevista dalla precedente legislazione federale, ovvero dalla legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà. Dal momento che il Cantone Zugo si basa, per il calcolo della pigione commisurata ai costi, sulle disposizioni di diritto federale, accoglierebbe inoltre con favore l'inserimento nella legge, da parte della Confederazione, di una disposizione transitoria per questo tipo di casi. Il Cantone Zurigo aggiunge inoltre che il calcolo della pigione commisurata ai costi deve essere coordinato tra i vari livelli statali e che le promozioni non devono escludersi a vicenda a causa di modelli di costi tra di loro incompatibili. Secondo il Cantone, il modello di pigione commisurata ai costi della Confederazione dovrebbe idealmente essere concepito in modo tale da poter includere i modelli di calcolo dei Cantoni e dei Comuni.

Peraltro, il Cantone San Gallo chiede, per analogia, una nuova procedura di consultazione concernente il modello di pigione commisurata ai costi (Ordinanza sulla promozione dell'alloggio), mentre il Cantone Vaud auspica una precisazione, proponendo di sostituire il termine «valore

assicurato dell'edificio» («valeur d'assurance du bâtiment»), più volte menzionato nel rapporto esplicativo, con il termine «valore assicurato in caso d'incendio» («valeur d'assurance incendie»).

5.1.2 Partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale

I pareri dei partiti in merito all'intero avamprogetto si suddividono come segue:

- 2 partiti sono convinti (Alleanza del Centro, PLR)
- 1 partito è abbastanza convinto (UDC)
- 1 partito non è convinto (PSS)

I partiti riconoscono l'**utilità** dell'intero avamprogetto soprattutto nell'incremento di efficienza e trasparenza (Alleanza del Centro, PLR, UDC). Alleanza del Centro accoglie con favore, per esempio, il fatto che il modello si basi sui costi effettivi e che, grazie al suo orientamento pragmatico, consenta di evitare calcoli complessi. Il PLR. I Liberali Radicali sottolinea l'attuazione flessibile e la facilità di utilizzo del modello. Auspica che la revisione contribuisca a garantire la trasparenza e la certezza del diritto, senza limitare la responsabilità individuale dei committenti della costruzione di utilità pubblica né introdurre ostacoli inutili. L'Unione Democratica di Centro accoglie con soddisfazione la semplicità e la flessibilità nel calcolo della pigione commisurata ai costi.

Sono sollevate **riserve** soprattutto dal Partito socialista svizzero. Quest'ultimo ritiene che il progetto sia in linea di principio poco ponderato, e che debba essere rivisto. Il partito suggerisce di orientarsi al modello di pigione commisurata ai costi, ben collaudato, del Cantone Zurigo. Afferma, inoltre, di giudicare di fondamentale importanza, per adempiere al mandato costituzionale di promozione, che le modifiche alla legge sulla promozione dell'alloggio proposte conducano effettivamente a un aumento dell'offerta di alloggi di utilità pubblica e all'introduzione di un controllo delle pigioni per tutti i rapporti di locazione. Il Partito socialista svizzero richiama altresì l'attenzione sui casi di promozione parallela da parte della Confederazione e di altri livelli statali. A tal proposito, rileva la necessità di coordinamento e auspica che siano evitate sovrapposizioni e attriti tra Cantoni e Comuni che hanno introdotto misure analoghe.

5.1.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

I pareri delle associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna in merito all'intero avamprogetto si suddividono come segue:

- 1 associazione mantello è abbastanza convinta (UCS)

In merito all'**utilità** dell'intero avamprogetto, l'Unione delle città svizzere riporta che le città accolgono con favore la semplificazione e il chiarimento del principio di pigione commisurata ai costi, che considerano particolarmente rilevante.

Per quanto riguarda le **riserve**, l'Unione delle città svizzere fa notare che le città appartenenti a Cantoni dotati di leggi proprie in materia di promozione delle abitazioni, e le città che dispongono di un proprio modello, necessitano di chiarimenti su come i due modelli, se potenzialmente differenti, possano interfacciarsi. Le città chiedono che venga attribuito maggior peso alla legislazione cantonale rispetto a quella nazionale e che vengano applicati, ove esistenti, i modelli dei Cantoni o delle città, in quanto meglio calibrati alle rispettive realtà. Allo stesso tempo, l'associazione chiede che le misure di promozione comunali e cantonali debbano continuare a essere combinabili con gli aiuti federali indiretti.

L'Unione delle città svizzere precisa altresì che le città giudicano fondamentale il coinvolgimento dei committenti della costruzione di utilità pubblica nell'elaborazione del modello concreto. Alcune città si sono inoltre offerte di partecipare direttamente all'elaborazione del sistema.

5.1.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

I pareri delle associazioni mantello nazionali dell'economia in merito all'intero avamprogetto si suddividono come segue:

- 1 associazione mantello non è convinta (economiesuisse)

economiesuisse esprime **riserve** nei confronti dell'intero avamprogetto, facendo notare che l'attuale promozione (degli immobili) è inefficace e inefficiente, e che non raggiunge l'obiettivo di sostenere i nuclei familiari a basso reddito. economiesuisse si pronuncia pertanto a favore di una revisione totale della legge sulla promozione dell'alloggio, fondata sul principio del finanziamento orientato alla persona.

5.1.5 Altre organizzazioni interessate

I pareri delle altre organizzazioni interessate in merito all'intero avamprogetto, si suddividono come segue:

- 2 organizzazioni sono convinte (Casafair, WOHNEN SCHWEIZ)
- 4 organizzazioni sono abbastanza convinte (CASSI, CATEF, HEV, wbg schweiz)
- 1 organizzazione non è convinta (ASI)

Varie organizzazioni interessate associano l'**utilità** dell'intero avamprogetto alla definizione di un modello di pigione commisurato ai costi uniforme e facile da utilizzare (Casafair, CASSI, wbg schweiz, WOHNEN SCHWEIZ). Viene inoltre data enfasi alla creazione di basi giuridiche chiare sia per la pigione commisurata ai costi (Casafair, HEV) sia per il controllo da parte dello Stato delle pigioni (HEV, WOHNEN SCHWEIZ). Alcune organizzazioni giudicano altresì positivo il fatto che, a seguito del conferimento di maggiori competenze all'Ufficio federale delle abitazioni in materia di controllo delle pigioni, le autorità di conciliazione in materia di locazione e i tribunali civili vengano sgravati (HEV, WOHNEN SCHWEIZ). WOHNEN SCHWEIZ rileva a tal proposito che un controllo uniforme a livello federale porta tendenzialmente anche a migliorare le procedure per le parti, garantendo così ai committenti della costruzione di utilità pubblica maggiore certezza del diritto nella determinazione e nella verifica delle pigioni. Alcune organizzazioni plaudono inoltre all'efficienza dell'avamprogetto (HEV), alla trasparenza nella determinazione delle pigioni (Casafair), nonché alla conferma del primato delle disposizioni in materia di promozione delle abitazioni rispetto a quelle del Codice delle obbligazioni (WOHNEN SCHWEIZ).

Le **riserve** sollevate dalle altre organizzazioni interessate si riferiscono ai casi di promozione parallela da parte della Confederazione e di altri livelli statali (Casafair, wbg schweiz, WOHNEN SCHWEIZ). Casafair e wbg schweiz desiderano risolvere eventuali situazioni di conflitto con i Cantoni che dispongono già di un modello di pigione commisurato ai costi sancito dalla legge, ritenendo essenziale che anche le prescrizioni cantonali siano incluse nel modello di pigione commisurato ai costi dell'Ufficio federale delle abitazioni. WOHNEN SCHWEIZ sottolinea che una chiara definizione della ripartizione delle competenze contribuisce alla certezza del diritto, e che potrebbe chiarire alcune questioni ancora in sospeso nonché incertezze relative all'attuazione pratica. Questa associazione non si pronuncia su quale istanza debba essere competente per il controllo delle pigioni, vale a dire se il Cantone oppure la Confederazione.

Un'ulteriore **riserva** riguarda il controllo da parte dello Stato delle pigioni e la situazione poco chiara che ne consegue laddove il tentativo di conciliazione fallisca e l'Ufficio federale delle abitazioni debba emettere una decisione formale (wbg schweiz, WOHNEN SCHWEIZ). Qualora, in tali circostanze, il locatore debba dare prova dei costi effettivi, le organizzazioni sono del parere che questo indebolisca l'efficacia del nuovo modello di pigione commisurato ai costi, o che il modello stesso si riveli controproducente.

Fanno seguito varie **riserve** sollevate da Hauseigentümerverband Schweiz: l'associazione ritiene che debba essere esplicitamente escluso un doppio calcolo e controllo delle pigioni da parte dell'Ufficio federale delle abitazioni e secondo il Codice delle obbligazioni. Hauseigentümerverband Schweiz giudica necessario definire chiaramente come trattare i locali abitativi o commerciali che non soddisfano i criteri per beneficiare di misure di promozione, ma si trovano all'interno di immobili con locali abitativi che fruiscono di misure di promozione. Aggiunge inoltre, che i garage e i locali per la pratica di hobby dovrebbero essere esclusi dagli aiuti indiretti. WOHNEN SCHWEIZ chiede in aggiunta che la pigione iniziale degli alloggi che beneficiano di misure di promozione sia stabilita con decisione sovrana poiché, così facendo, aumenta la certezza del diritto e di calcolo per i committenti della costruzione di utilità pubblica. wbg schweiz formula, inoltre, una serie di osservazioni sul modello di pigione commisurata ai costi, chiedendo che nel messaggio vengano presi in considerazione i vari aspetti oppure che si rinunci a includervi una presentazione dettagliata del modello. Considerati gli elevati prezzi d'acquisto per le abitazioni in proprietà e il peso crescente degli investitori istituzionali rispetto ai soggetti privati, Casafair si pronuncia inoltre a favore del ripristino della promozione diretta dell'alloggio.

5.1.6 Organizzazioni non interpellate ufficialmente

I pareri delle organizzazioni non interpellate ufficialmente in merito all'intero avamprogetto si suddividono come segue:

- 1 organizzazione è convinta (utilità)

Utilita Management GmbH riconosce l'**utilità** dell'intero avamprogetto in riferimento alla creazione di basi giuridiche chiare per la determinazione delle pigioni in base ai costi e per il controllo da parte dello Stato delle pigioni.

Quanto alle **riserve**, l'organizzazione osserva invece che il controllo delle pigioni dovrebbe riguardare non solo i costi relativi all'edificio, ma anche quelli relativi al valore fondiario. Tale proposta è motivata dal fatto che i costi relativi al valore fondiario spesso rappresentano la voce singola più rilevante nei costi immobiliari e costituiscono pertanto un fattore centrale di incremento dei costi nella determinazione delle pigioni.

5.2 Prima misura: pigione commisurata ai costi

5.2.1 Cantoni

I pareri dei Cantoni in merito alla prima misura (pigione commisurata ai costi) si suddividono come segue:

- 18 Cantoni sono convinti (AG, AI, AR, BE, FR, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SH, SO, TI, UR, VS)
- 3 Cantoni sono abbastanza convinti (BL, SG, ZH)
- 3 Cantoni non sono convinti (BS, VD, ZG)

I Cantoni vedono l'**utilità** della prima misura nella creazione di una base giuridica chiara (BL, GL, VS). Il Cantone Friburgo sostiene che l'ancoraggio giuridico rafforzi, inoltre, la credibilità e il funzionamento delle misure di promozione indiretta a favore dei committenti della costruzione di utilità pubblica. I Cantoni apprezzano altresì l'**utilità** della semplificazione del calcolo delle pigioni nonché la maggiore trasparenza che ne consegue (AI, SO, VS).

Vari Cantoni sollevano **riserve** in riferimento ai casi di promozione parallela da parte della Confederazione e di altri livelli statali (BS, GE, VD). In caso di doppia promozione, il Cantone Ginevra richiama innanzitutto l'attenzione sul potenziale obbligo per i committenti della costruzione di pubblica utilità di dover eventualmente rispettare il tetto massimo autorizzato delle varie pigioni. Per evitare

doppi calcoli e conflitti tra i sistemi di promozione da parte della Confederazione e a livello cantonale, il Cantone ritiene necessaria una regolamentazione sostanziale. A tal fine, propone il principio del primato del diritto cantonale, tanto più che il controllo esercitato dal Cantone Ginevra è di carattere permanente. Il Cantone Ginevra ricorda che, nell'ambito della precedente legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP), erano già stati conclusi accordi in tal senso. Il Cantone Vaud ritiene necessaria una garanzia formale da parte della Confederazione che assicuri il primato del diritto cantonale, laddove esistono misure di promozione a livello cantonale. Osserva inoltre che il modello di calcolo cantonale genera pigioni talvolta inferiori rispetto a quelle risultanti dal nuovo modello di pigione commisurata ai costi della Confederazione. Il Cantone precisa che le disposizioni cantonali prevedono altresì la creazione di un fondo di regolazione che consente di stabilizzare le pigioni nel tempo. A suo avviso, sarebbe pertanto altamente penalizzante per il sistema vodese di promozione dell'alloggio dover sottostare alle regole di calcolo definite secondo il nuovo modello federale.

I Cantoni esprimono ulteriori riserve sulla prima misura, nello specifico in merito all'inquadramento sistematico della disposizione relativa alla pigione commisurata ai costi proposta, oppure all'ambiguità della base giuridica (art. 38a LPrA). Secondo i Cantoni Appenzello Interno e San Gallo, la nuova disposizione troverebbe una collocazione più adeguata come articolo 33a della legge sulla promozione dell'alloggio. Il Cantone Basilea Città esprime dubbi circa il campo d'applicazione del modello, in quanto la sua applicazione non resta esclusa dopo il fallimento di un tentativo di conciliazione in caso di contestazione delle pigioni.

In riferimento alla prima misura occorre inoltre menzionare il parere del Cantone Ginevra, che condivide il principio del primato delle disposizioni di diritto pubblico per la determinazione della pigione commisurata ai costi, nonché la portata limitata che si intende attribuire all'articolo 269 del Codice delle obbligazioni nel quadro della promozione dell'alloggio. A questo proposito, il Cantone osserva che gli sforzi finora compiuti per chiarire la situazione possono trovare seguito in una modifica dell'articolo 2 capoverso 2 dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali, sopprimendo in tale disposizione il riferimento all'articolo 269 del Codice delle obbligazioni. Il Cantone Zurigo si chiede inoltre se la determinazione preventiva delle pigioni da parte dei committenti della costruzione di utilità pubblica, unitamente all'opzione di verifica delle pigioni da parte dell'Ufficio federale delle abitazioni in caso di contestazione delle pigioni, soddisfi i requisiti di un controllo da parte un'autorità ai sensi dell'articolo 253b capoverso 3 del Codice delle obbligazioni.

Vari Cantoni formulano inoltre osservazioni in merito al modello stesso di pigione commisurata ai costi (BL, BS, SG, VD). I Cantoni Basilea Città e Zurigo chiedono chiarimenti oppure una nuova procedura di consultazione sul modello.

5.2.2 Partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale

I pareri dei partiti politici in merito alla prima misura (pigione commisurata ai costi) si suddividono come segue:

- 2 partiti sono convinti (Alleanza del Centro, PLR)
- 1 partito è abbastanza convinto (UDC)
- 1 partito non è convinto (PSS)

In merito all'**utilità** della prima misura, il PLR.I Liberali Radicali dichiara di accogliere con favore l'introduzione di un modello uniforme di pigione commisurata ai costi, al fine di garantire maggiore trasparenza e certezza del diritto.

Quanto alle **riserve**, il partito sottolinea la necessità di garantire flessibilità per i committenti della costruzione di utilità pubblica, affinché possano tenere conto delle particolarità regionali e dei propri modelli di calcolo dei costi. Si dichiara pertanto contrario a ulteriori oneri amministrativi o prescrizioni

restrittive per i committenti della costruzione di utilità pubblica. Il Partito socialista svizzero PSS solleva inoltre la questione di una promozione parallela da parte della Confederazione e di altri livelli statali, chiedendo altresì di chiarire quali regole si applichino, qualora nei Cantoni e nei Comuni esistano già disposizioni legali per il calcolo della pigione commisurata ai costi per i committenti della costruzione di utilità pubblica (p. es. Zurigo oppure Ginevra). A tal proposito, sottolinea che i Cantoni non dovrebbero essere obbligati ad abbandonare i loro modelli già consolidati.

Il PLR.I Liberali Radicali e il Partito socialista svizzero PSS formulano inoltre osservazioni in merito al modello stesso di pigione commisurata ai costi.

5.2.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

I pareri delle associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna in merito alla prima misura (pigione commisurata ai costi) si suddividono come segue:

- 1 associazione mantello è abbastanza convinta (UCS)

L'Unione delle città svizzere non formula osservazioni esplicite in merito all'utilità della prima misura, né solleva riserve. Oltre a esprimersi sulla forma del modello di pigione commisurata ai costi, sottolinea tuttavia che, in fase di elaborazione, occorre verificare la compatibilità con altri modelli.

5.2.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

I pareri delle associazioni mantello nazionali dell'economia in merito alla prima misura (pigione commisurata ai costi) si suddividono come segue:

- 1 associazione mantello non è convinta (economiesuisse)

In termini di **riserve** sulla prima misura, economiesuisse rileva che la pigione commisurata ai costi necessita di precisazioni e che distorce gli incentivi per gli edifici efficienti ed efficaci.

5.2.5 Altre organizzazioni interessate

I pareri delle altre organizzazioni interessate in merito alla prima misura (pigione commisurata ai costi) si suddividono come segue:

- 4 organizzazioni sono convinte (Casafair, CASSI, wbg schweiz, WOHNEN SCHWEIZ)
- 3 organizzazioni sono abbastanza convinte (CATEF, HEV, ASI)

Casafair riconosce l'**utilità** della prima misura nella creazione di una base giuridica chiara per la pigione commisurata ai costi. La Camera Ticinese dell'economia fondiaria sottolinea, inoltre, la maggiore coerenza qualora siano applicabili le medesime disposizioni alle organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni che beneficiano di aiuti indiretti.

Vengono espresse **riserve** in particolare in merito ai casi di promozione parallela da parte della Confederazione e di altri livelli statali (Casafair, ASI, wbg schweiz). Per Casafair è essenziale che nel modello di pigione commisurata ai costi dell'Ufficio federale delle abitazioni trovino spazio anche le relative disposizioni cantonali. wbg schweiz avanza la stessa richiesta, sollecitando inoltre l'applicazione del disciplinamento cantonale, laddove presente.

Un'ulteriore **riserva** riguarda la situazione poco chiara che si configura qualora, nell'ambito di un controllo delle pigioni, il tentativo di conciliazione fallisca e l'Ufficio federale delle abitazioni debba emettere una decisione formale (CASSI, CATEF). A tal proposito, Cooperative d'Abitazione Svizzera – Sezione della Svizzera Italiana (CASSI) si pone la questione di quale modello di pigione commisurata ai costi debba essere applicato e in che modo la pigione debba essere calcolata dall'Ufficio federale delle abitazioni. In questo contesto, la Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria osserva che

nell'ambito della procedura decisionale sono necessari ulteriori approfondimenti, affermando che il modello permette di determinare soltanto una pigione approssimativa ma non una pigione «definitiva».

Alcune organizzazioni sollevano inoltre ulteriori riserve. La Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria dichiara di essere poco convinta del fatto che il metodo per determinare la pigione massima diventi di esclusiva competenza del Consiglio federale, rispettivamente dell'Ufficio federale dell'abitazioni. Questa organizzazione non vorrebbe altresì che il nuovo modello di pigione commisurata ai costi destinato alla promozione dell'alloggio venisse applicato anche alle pigioni ordinarie che sottostanno al Codice delle obbligazioni.

wbg schweiz raccomanda inoltre che il campo d'applicazione del nuovo modello di pigione commisurata ai costi sia limitato agli immobili che beneficiano di un aiuto federale indiretto e chiede pertanto che le partecipazioni al capitale della Confederazione ne siano escluse (art. 38 LPrA). Questa organizzazione osserva inoltre che i criteri di attribuzione per i prestiti concessi dalla Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni (CCA) non si basano sui costi d'investimento o sul limite dei costi d'investimento fissato dall'Ufficio federale delle abitazioni, bensì sul valore del pegno immobiliare calcolato dalla Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni (CCA). Quest'ultimo è determinato mediante la capitalizzazione delle pigioni teoriche annue (al netto) utilizzando un tasso di sconto definito dalla Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni (CCA). La capitalizzazione della pigione risultante dal nuovo modello di pigione commisurata ai costi può condurre a un valore del pegno immobiliare della Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni (CCA) considerevolmente più basso, in conseguenza di cui il committente della costruzione ottiene una quota inferiore, compromettendo così la possibilità di rifinanziamento.

WOHNEN SCHWEIZ giudica eccessivamente restrittivo il termine «costi immobiliari» all'articolo 38a capoverso 2 lettera a della legge sulla promozione dell'alloggio. Secondo l'associazione, è preferibile utilizzare nel testo di legge semplicemente il termine «costi», in quanto garantisce una maggiore flessibilità e permette di tenere conto anche dei costi di finanziamento (che non costituiscono veri e propri costi immobiliari diretti), nonché, se del caso, dei costi societari (p. es. costi degli organi sociali).

Varie organizzazioni si sono inoltre espresse in merito al modello stesso di pigione commisurata ai costi (CASSI, CATEF, ASI, wbg schweiz, WOHNEN SCHWEIZ). ASI chiede altresì che le cerchie interessate vengano consultate qualora il nuovo modello venga disciplinato a livello di ordinanza. Casafair si aspetta inoltre che, nell'elaborazione delle disposizioni di ordinanza concernenti il modello di pigione commisurata ai costi, si tenga conto delle obiezioni sollevate da entrambe le associazioni mantello dei committenti della costruzione di utilità pubblica.

5.2.6 Organizzazioni non interpellate ufficialmente

I pareri delle organizzazioni non interpellate ufficialmente in merito alla prima misura (pigione commisurata ai costi) si suddividono come segue:

- 1 organizzazione è abbastanza convinta (utilità)

Utilita Management GmbH non si esprime in merito all'utilità della prima misura, né solleva riserve.

5.3 Seconda misura: controllo da parte dello Stato delle pigioni

5.3.1 Cantoni

I pareri dei Cantoni in merito alla seconda misura (controllo da parte dello Stato delle pigioni) si suddividono come segue:

- 18 Cantoni sono convinti (AG, AR, BE, BL, FR, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SH, SO, TI, UR, VS)
- 2 Cantoni sono abbastanza convinti (BS, SG)

- 4 Cantoni non sono convinti (AI, VD, ZG, ZH)

I Cantoni ritengono che l'**utilità** principale della seconda misura consista nel chiarire che, nell'ambito della promozione indiretta dell'alloggio, l'Ufficio federale delle abitazioni è responsabile del controllo delle pigioni (BL, BS, GE, VS). Il Cantone Soletta, ritiene che l'Ufficio federale delle abitazioni disponga delle competenze specialistiche necessarie e di un'esperienza pluriennale. Il Cantone Basilea Città giudica questo aspetto opportuno, giacché in tal modo si possono evitare interpretazioni divergenti del modello di pigione commisurata ai costi della Confederazione. Il Cantone Ginevra accoglie con favore il chiarimento, poiché in questo modo si evitano non solo conflitti di competenza tra le autorità amministrative e civili in materia di alloggi che beneficiano delle misure di promozione, ma anche l'applicazione di determinate disposizioni del Codice delle obbligazioni. Come aveva già osservato in merito alla prima misura, il Cantone evidenzia la portata limitata dell'articolo 269 del Codice delle obbligazioni per la promozione dell'alloggio e le possibilità di modifica dell'articolo 2 capoverso 2 dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali. Alcuni Cantoni sottolineano l'ulteriore utilità in termini di armonizzazione e rafforzamento del controllo derivante dall'estensione a tutti gli alloggi che beneficiano di misure di promozione indiretta (GR, SO).

Per quanto riguarda le **riserve** in merito alla seconda misura, alcuni Cantoni rilevano determinate incertezze circa la base giuridica (AI, SG). Per i Cantoni Appenzello Interno e San Gallo non è chiaro in quale momento debbano avvenire i controlli delle pigioni, ossia se questi debbano essere effettuati periodicamente o solo su richiesta dei locatari. Ritengono auspicabile una precisazione in tal senso, almeno a livello di ordinanza, al fine di garantire la certezza del diritto. Il Cantone Vaud si chiede inoltre se non sarebbe preferibile vincolare l'assoggettamento alla legge federale sulla promozione dell'alloggio – e, quindi, il controllo da parte dell'Ufficio federale delle abitazioni – allo status di committenti della costruzione di utilità pubblica, invece che alla concessione degli aiuti federali indiretti.

Il Cantone Ticino precisa, inoltre, che al Cantone non devono essere assegnati oneri e compiti relativi alle verifiche e ai controlli delle pigioni previsti dalla seconda misura. Come già emerso nella valutazione dell'intero avamprogetto e della prima misura, anche in questo caso i Cantoni richiamano nuovamente l'attenzione sui casi di promozione parallela da parte della Confederazione e di altri livelli statali (BS, ZH). Il Cantone Basilea Città si chiede se, in caso di promozione parallela, il controllo delle pigioni da parte dell'Ufficio federale delle abitazioni debba prevalere sul disciplinamento cantonale, oppure se debba essere possibile che i controlli siano effettuati da diverse autorità. Il Cantone Zurigo segnala inoltre la mancanza di una regola chiara in caso di promozione parallela.

In merito alla seconda misura, alcuni Cantoni formulano osservazioni sul modello di pigione commisurata ai costi (BS, FR).

5.3.2 Partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale

I pareri dei partiti politici in merito alla seconda misura (controllo da parte dello Stato delle pigioni) si suddividono come segue:

- 3 partiti sono convinti (Alleanza del Centro, PLR, PSS)
- 1 partito è abbastanza convinto (UDC)

I partiti non formulano osservazioni esplicite in merito all'utilità della seconda misura, né sollevano riserve.

5.3.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

I pareri delle associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna in merito alla seconda misura (controllo da parte dello Stato delle pigioni) si suddividono come segue:

- 1 associazione mantello è abbastanza convinta (UCS)

L'Unione delle città svizzere solleva una **riserva** in merito alla richiesta da parte delle città che il controllo delle pigioni non si limiti ai casi di contestazione delle pigioni, ma che venga effettuato in modo sistematico. Inoltre, l'associazione sottolinea nuovamente la necessità di chiarire il caso in cui anche il disciplinamento cantonale o comunale preveda un controllo delle pigioni.

5.3.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

I pareri delle associazioni mantello nazionali dell'economia in merito alla seconda misura (controllo da parte dello Stato delle pigioni) si suddividono come segue:

- 1 associazione mantello non è convinta (economiesuisse)

economiesuisse non formula osservazioni esplicite in merito all'utilità della seconda misura, né solleva riserve.

5.3.5 Altre organizzazioni interessate

I pareri delle altre organizzazioni interessate in merito alla seconda misura (controllo da parte dello Stato delle pigioni) si suddividono come segue:

- 6 organizzazioni sono convinte (Casafair, CASSI, CATEF, ASI, wbg schweiz, WOHNEN SCHWEIZ)
- 1 organizzazione è abbastanza convinta (HEV)

Le altre organizzazioni interessate vedono l'**utilità** della seconda misura nella possibilità di effettuare un controllo uniforme e completo delle pigioni degli alloggi che beneficiano di misure di promozione indiretta, un aspetto che ritengono ragionevole e appropriato (Casafair, ASI, WOHNEN SCHWEIZ). In parte si sottolinea anche che è corretto affidare all'Ufficio federale delle abitazioni il ruolo di autorità di controllo per questo ambito specifico, in quanto dispone di conoscenze approfondite della materia o di un'esperienza pluriennale (CATEF, ASI).

Quanto alle **riserve**, Cooperative d'Abitazione Svizzera – Sezione della Svizzera Italiana (CASSI) e wbg schweiz chiedono che vengano indicati l'organo di esame e l'istanza decisionale in caso di promozione parallela dell'alloggio da parte di Confederazione e altri livelli statali. Queste organizzazioni desiderano inoltre che vengano menzionati gli strumenti di promozione per i quali viene effettuato il controllo delle pigioni. A parer loro, si tratta di fideiussioni (art. 35 LPrA), fideiussioni al regresso (art. 36 LPrA) e mutui senza interessi o a saggi d'interesse favorevoli a organizzazioni mantello (art. 37 LPrA). Le partecipazioni al capitale della Confederazione (art. 38 LPrA) non vengono menzionate.

La Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria ritiene che il nuovo modello di pigione commisurata ai costi non debba servire all'Ufficio federale delle abitazioni per procedere in maniera autonoma a controlli ufficiali delle pigioni. Anche WOHNEN SCHWEIZ giudica che questo aspetto non siano né appropriato né fattibile. Al fine di evitare fraintendimenti e un'eventuale futura estensione delle competenze dell'Ufficio federale delle abitazioni, queste organizzazioni vorrebbero adeguare il testo di legge, cosicché l'Ufficio federale delle abitazioni non controlli attivamente le pigioni, ma intervenga unicamente come autorità di controllo in caso di contestazione delle pigioni. Casafair assume una posizione leggermente diversa e chiede un controllo delle pigioni il più semplice e snello possibile, ad esempio con un rendicontazione annuale da parte delle cooperative.

5.3.6 Organizzazioni non interpellate ufficialmente

I pareri delle organizzazioni non interpellate ufficialmente in merito alla seconda misura (controllo da parte dello Stato delle pigioni) si presentano come segue:

- 1 organizzazione è convinta (utilita)

Utilita Management GmbH non formula osservazioni esplicite in merito all'utilità della seconda misura, né solleva riserve.

6 Allegato

*** Elenco dei partecipanti alla consultazione e sigle

6.1 Termini giuridici

cpv.	capoverso
art.	articolo
LPrA	Legge federale che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati (Legge sulla promozione dell'alloggio; RS 842)

6.2 Cantoni

ZH	Zurigo
BE	Berna
LU	Lucerna
UR	Uri
OW	Obvaldo
NW	Nidvaldo
GL	Glarona
ZG	Zugo
FR	Friburgo
SO	Soletta
BS	Basilea Città
BL	Basilea Campagna
SH	Sciaffusa
AR	Appenzello Esterno
AI	Appenzello Interno
SG	San Gallo
GR	Grigioni
AG	Argovia
TI	Ticino
VD	Vaud
VS	Vallese
NE	Neuchâtel
GE	Ginevra
JU	Giura

6.3 Partiti

-	Die Mitte/Alleanza del Centro
PLR	PLR.I Liberali Radicali
PSS	Partito socialista svizzero PSS
UDC	Unione Democratica di Centro UDC

6.4 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

UCS	Unione delle città svizzere UCS
------------	---------------------------------

6.5 Associazioni mantello nazionali dell'economia

economiesuisse	economiesuisse – Federazione delle imprese svizzere
-----------------------	---

6.6 Altre organizzazioni interessate

-	Casafair
ASI	Associazione Svizzera Inquilini (ASI)
CASSI	Cooperative d'Abitazione Svizzera – Sezione della Svizzera Italiana (CASSI)
CATEF	Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
wbg schweiz	Cooperative d'abitazione svizzera – federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
WOHNEN SCHWEIZ	WOHNEN SCHWEIZ – Associazione delle cooperative di costruzione

6.7 Organizzazioni non interpellate ufficialmente

utilita	Utilita Management GmbH
----------------	-------------------------