



Ordinanza del DEFR sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione

Modifica del 25 giugno 2025

*Il Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR)
ordina:*

I

L'ordinanza del DEFR del 19 maggio 2004¹ sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione è modificata come segue:

Sostituzione di un'espressione

In tutta l'ordinanza «Ufficio federale» è sostituito con «UFAB».

Art. 1 cpv. 1

¹ La presente ordinanza disciplina la gestione del mutuo concesso alle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione (cooperative). Essa intende garantire che i mezzi forniti alle cooperative dalla Confederazione o dalla Cassa pensioni della Confederazione PUBBLICA (PUBBLICA) siano impiegati conformemente alle disposizioni e che la gestione delle cooperative avvenga secondo principi unitari. Essa garantisce in particolare la disponibilità di abitazioni a prezzi ragionevoli e, nei limiti del possibile, la loro locazione innanzitutto alle persone di cui all'articolo 4 capoverso 1.

Art. 3 **Competenze**

¹ L'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) è competente per la gestione dei mutui accordati alle cooperative conformemente all'articolo 2 e per l'amministrazione degli affari correnti con le cooperative.

² L'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL) è competente per la gestione dei diritti di superficie, in particolare la stipula e il rinnovo dei contratti di diritto di superficie, l'incasso dei canoni del diritto di superficie, l'adeguamento dei canoni del diritto di superficie, la sorveglianza della scadenza dei contratti di diritto

¹ RS 842.18

di superficie, l'esercizio della riversione pattuita per contratto nonché l'autorizzazione delle modifiche allo statuto giuridico dei terreni in diritto di superficie.

Art. 4 Locazione

¹ Le abitazioni che beneficiano di un mutuo in corso secondo l'articolo 1 capoverso 1 oppure di un contratto di diritto di superficie valido con la Confederazione (abitazioni che beneficiano di una promozione in corso) vanno locate in primo luogo a:

- a. personale della Confederazione secondo l'articolo 2 capoverso 1 della legge del 24 marzo 2000² sul personale federale;
- b. personale di datori di lavoro affiliati alla PUBBLICA;
- c. persone che, prima del pensionamento, appartenevano al personale della Confederazione;
- d. persone che, prima del pensionamento, appartenevano al personale di un datore di lavoro di cui alla lettera b.

² Per la locazione è possibile derogare a queste priorità se:

- a. l'abitazione dispone di almeno quattro locali;
- b. l'abitazione è occupata da almeno tre persone; e
- c. la deroga è prevista negli statuti della cooperativa.

Art. 7 Fondi della previdenza professionale

¹ Le cooperative devono prevedere che, in caso di uscita dalla cooperativa, i fondi che i locatari hanno prelevato anticipatamente secondo l'articolo 30c della legge federale del 25 giugno 1982³ sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP) e versato a una cooperativa vengano trasferiti ad un'altra cooperativa o ad un altro organismo di costruzione di cui l'assicurato stesso usa un'abitazione oppure a un istituto di previdenza professionale secondo la LPP.

² Dopo l'insorgere di un caso di assicurazione secondo la LPP, i fondi versati possono essere trasferiti ai locatari.

Art. 8 cpv. 1, 3 e 4

¹ Di norma le cooperative devono locare le proprie abitazioni che beneficiano di una promozione in corso ad una pigione commisurata ai costi sostenuti.

³ Per le persone di cui all'articolo 4 capoverso 1 il tasso d'interesse sul capitale concesso dalla Confederazione si basa sul contratto di mutuo della Confederazione con la cooperativa. Per le altre persone, il tasso d'interesse massimo può essere calcolato secondo l'articolo 11 capoverso 1.

² RS 172.220.1

³ RS 831.40

⁴ Il tasso d'interesse sul capitale proprio investito dalla cooperativa non deve superare il tasso d'interesse di riferimento di cui all'articolo 12a capoverso 1 dell'ordinanza del 9 maggio 1990⁴ concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL).

Art. 9 cpv. 1 e 4

¹ L'UFAB è competente nei casi di contestazione delle pigioni delle abitazioni che beneficiano di una promozione in corso. Esso cerca di indurre le parti a un accordo. Se le parti non si accordano, l'UFAB emana una decisione formale.

⁴ Per la verifica delle spese accessorie secondo il Codice delle obbligazioni (CO)⁵ sono competenti le autorità paritetiche di conciliazione secondo l'articolo 200 capoverso 1 del Codice di procedura civile⁶.

Art. 10 cpv. 1

¹ Nel caso in cui rinnovi di abitazioni che beneficiano di una promozione in corso implicino un adeguamento delle pigioni, le cooperative devono fornire all'UFAB informazioni sul progetto e sui costi probabili.

Art. 11 cpv. 1–3

¹ Il tasso d'interesse massimo per i mutui concessi a una cooperativa dalla PUBBLICA corrisponde al tasso d'interesse di riferimento secondo l'articolo 12a OLAL⁷ aumentato di 0,25 punti percentuali. L'UFAB e la PUBBLICA fissano insieme il tasso applicabile.

² Il tasso d'interesse massimo per i mutui della Confederazione secondo il capoverso 1 è diminuito al massimo di un punto percentuale. Nel caso di importanti cambiamenti della situazione economica, l'UFAB può adeguare la riduzione.

³ *Abrogato*

Art. 13 Pagamenti

I pagamenti correnti per gli interessi e gli ammortamenti sono effettuati mediante un conto di PostFinance SA.

Art. 14 cpv. 1

¹ Le cooperative devono presentare una relazione sulla gestione conformemente ai principi di cui agli articoli 957–960⁸ CO⁸, composta dal conto annuale e da un rapporto annuale.

⁴ RS 221.213.11

⁵ RS 220

⁶ RS 272

⁷ RS 221.213.11

⁸ RS 220

Art. 15 cpv. 2

² Le cooperative devono fornire all'UFAB e all'UFCL tutte le informazioni riguardanti i mutui concessi o i terreni messi a disposizione in diritto di superficie e consentire loro di consultare la documentazione pertinente.

Art. 18

Concerne soltanto il testo francese

Art. 19 cpv. 1

¹ Il trapasso di proprietà di un immobile o di parti di un immobile che beneficia di una promozione secondo la presente ordinanza necessita dell'autorizzazione dell'UFAB.

Art. 20, rubrica, nonché cpv. 1^{bis}, 2 e 3

Concerne soltanto il testo francese

^{1bis} Se la cooperativa ha cessato di esistere in seguito a una fusione secondo la legge del 3 ottobre 2003⁹ sulla fusione (LFus) e vi è successione legale, al momento del suo scioglimento il ricavo della liquidazione delle abitazioni che beneficiano di una promozione secondo l'articolo 2 deve essere trasferito proporzionalmente alla Confederazione per scopi di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni.

² In caso di vendita di immobili o di parti di un immobile che beneficiano di una promozione secondo la presente ordinanza, il guadagno risultante deve essere destinato alla Confederazione per scopi di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni.

³ *Concerne soltanto il testo francese*

Art. 21 Rimborso dei mutui

Dopo la scadenza del contratto di mutuo o dopo il rimborso anticipato dei mutui concessi dalla Confederazione o dalla PUBLICA, rimane in vigore la menzione secondo l'articolo 18 e si continuano ad applicare gli articoli 19, 20, 22 e 23.

Art. 22 cpv. 3

³ Se a seguito della fusione la cooperativa cessa di esistere, il contratto di fusione e gli statuti devono prevedere che le disposizioni della presente ordinanza continuino ad applicarsi alle abitazioni della cooperativa che cessa di esistere che beneficiano di una promozione secondo la presente ordinanza.

⁹ **RS 221.301**

Art. 23 Statuti delle cooperative

Le cooperative devono inviare le modifiche degli statuti all'UFAB per approvazione. Dopo la modifica da parte dell'assemblea generale, deve essere inviato all'UFAB un esemplare dei nuovi statuti autenticato da un pubblico ufficiale.

Art. 25

Abrogato

II

La presente ordinanza entra in vigore il 1° gennaio 2026.

25 giugno 2025

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca:

Guy Parmelin

