
Disposizioni di attuazione della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna

del 2 dicembre 1985 (stato 1 gennaio 2022)

emanate dal Governo il 2 dicembre 1985

in base all'art. 35 dell'ordinanza d'esecuzione del Gran Consiglio del 5 ottobre 1984¹⁾ della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna

1. Generalità

Art. 1 * Ufficio cantonale competente

¹ L'ufficio cantonale competente è l'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione (Ufficio).

Art. 2 Comprova dell'esigenza

¹ Il comune deve comprovare l'esigenza di abitazioni economiche.

Art. 3 Polizia edilizia

¹ Le norme della polizia edilizia devono essere rispettate.

² Restano riservate le presenti disposizioni di attuazione, ove esse contengano richieste più severe.

Art. 4 Modifiche

¹ Le modifiche di progetti nonché le trasformazioni e gli ampliamenti successivi presuppongono il consenso dell'Ufficio. *

² Il consenso viene dato, se gli oneri e le condizioni vengono rispettati.

¹⁾ CSC [950.260](#)

* Tabelle con le modifiche in fondo all'atto normativo

Art. 5 Sottrazione alla destinazione

¹ Sussiste una sottrazione alla destinazione, se:

- a) i locali vengono usati del tutto o in parte per scopi diversi da quelli di abitazione;
- b) un'abitazione viene usata quale residenza secondaria o di vacanza;
- c) vengono superati i limiti determinanti di reddito o di sostanza;
- d) gli affitti stabiliti vengono superati.

Art. 6 Sospensione

¹ In casi di rigore di cui il debitore non ha colpa, su domanda motivata l'ammortamento di mutui può essere sospeso dal Dipartimento dell'economia pubblica e socialità. *

² Il periodo di ammortamento può essere prorogato al massimo di 20 anni.

Art. 6a * Limite di reddito e di sostanza

¹ I limiti di reddito e di sostanza conformemente all'articolo 12 dell'ordinanza d'esecuzione della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna valgono anche per i progetti volti al miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna.

Art. 7 * Adeguamento del limite di reddito e di sostanza

¹ L'adeguamento del limite di reddito e di sostanza conformemente agli articoli 8 e 12 dell'ordinanza d'esecuzione della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna avviene di volta in volta sulla scorta dell'adeguamento di queste quote a livello federale in caso di variazione del 10 per cento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

Art. 8 Contributi di terzi

¹ Eccezionalmente terzi possono assumersi i contributi del comune fissati nell'articolo 22 dell'ordinanza d'esecuzione della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna.

2. Requisiti edilizi minimi e costi di costruzione consentiti

Art. 9 Requisiti edilizi, superficie abitabile netta, superfici dei locali

¹ I requisiti edilizi, le superfici abitabili nette minime nonché le superfici minime dei locali si conformano alle norme del diritto federale.

² L'«Appendice tecnica» pubblicata periodicamente dall'Ufficio federale per l'abitazione è vincolante.

³ I requisiti, la superficie abitabile netta e le superfici dei locali per progetti volti al miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione montana sono fissati nell'appendice. *

Art. 10 Limite dei costi

¹ I limiti dei costi di costruzione consentiti qui di seguito elencati non possono essere superati: *

Numero dei locali	Superficie abitabile netta	Costi di costruzione
4 locali	89 m ²	fr. 360 000.–
5 locali	100 m ²	fr. 435 000.–
6 locali	107 m ²	fr. 480 000.–

² I costi di costruzione massimi di cui al capoverso 1 aumentano del 10 per cento per le abitazioni in condominio e del 35 per cento per le case unifamiliari.

³ Per ogni mezza unità di locale i limiti dei costi di cui al capoverso 1 aumentano di 10 000 franchi.

⁴ I limiti dei costi per progetti volti al miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione montana sono fissati nell'appendice. *

⁵ In situazioni particolari il Governo può nel caso singolo aumentare fino al 10 per cento questi limiti dei costi. *

Art. 11 Mezzi locali *

¹ Sono considerati mezzi locali:

- a) le cucine-tinello con una superficie netta di almeno 11 m²;
- b) i soggiorni vestibolo o le zone pranzo con finestre che danno verso l'esterno e una superficie di disimpegno di almeno 6 m²;
- c) i locali situati fuori dall'accesso all'abitazione con più di 6 e meno di 10 m² di superficie netta.

Art. 12 Deroghe

¹ Per i rinnovi di abitazioni possono essere consentite deroghe ai requisiti edilizi minimi ai sensi dell'articolo 9.

Art. 13 * Eccedenza dei costi

¹ L'Ufficio può consentire eccezionalmente il superamento dei limiti dei costi per:

- a) condizioni edilizie difficili;
- b) abitazioni per anziani e invalidi.

Art. 14 * ...

3. Genere dei costi

Art. 15 Costi dell'impianto

¹ I costi sussidiabili si compongono dei costi del fondo e di quelli di costruzione.

Art. 16 Costi del fondo, interessi del diritto di superficie

¹ I costi del fondo corrispondono alla posizione 0 del Codice dei costi di costruzione del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione dell'edilizia (CCC).

² I costi del fondo oppure l'interesse del diritto di superficie capitalizzato al tasso d'interesse della la ipoteca di regola non può superare il 25 per cento dei costi dell'impianto.

Art. 17 Costi di costruzione

¹ I costi di costruzione si compongono dei lavori preliminari (CCC posizione 1), dell'edificio (CCC posizione 2), dei lavori esterni (CCC posizione 4) e dei costi secondari (CCC posizione 5).

4. Procedura

Art. 18 * Domande

¹ Le domande devono essere presentate all'Ufficio.

² Se non trova applicazione il diritto cantonale, la procedura si conforma alle norme del diritto federale.

³ L'Ufficio può emanare delle istruzioni e pubblicare dei promemoria. Questi sono subordinati all'approvazione del Dipartimento dell'economia pubblica e socialità.

5. Entrata in vigore

Art. 19 Entrata in vigore

¹ Le presenti disposizioni di attuazione entrano in vigore il 1° gennaio 1986.

Tabella modifiche - Secondo decisione

Decisione	Entrata in vigore	Elemento	Cambiamento	Rimando AGS
02.12.1985	01.01.1986	atto normativo	prima versione	-
24.10.2006	01.01.2007	Art. 4 cpv. 1	modifica	2007, 4307
24.10.2006	01.01.2007	Art. 6 cpv. 1	modifica	2007, 4307
27.11.2007	01.01.2008	Art. 1	revisione totale	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 6a	introduzione	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 7	revisione totale	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 9 cpv. 3	modifica	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 10 cpv. 1	modifica	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 10 cpv. 4	modifica	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 10 cpv. 5	modifica	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 11	modifica titolo	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 13	revisione totale	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 14	abrogazione	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 18	revisione totale	-
01.03.2022	01.01.2022	Allegato 1	contenuto modificato	2022-013

Tabella modifiche - Secondo articolo

Elemento	Decisione	Entrata in vigore	Cambiamento	Rimando AGS
atto normativo	02.12.1985	01.01.1986	prima versione	-
Art. 1	27.11.2007	01.01.2008	revisione totale	-
Art. 4 cpv. 1	24.10.2006	01.01.2007	modifica	2007, 4307
Art. 6 cpv. 1	24.10.2006	01.01.2007	modifica	2007, 4307
Art. 6a	27.11.2007	01.01.2008	introduzione	-
Art. 7	27.11.2007	01.01.2008	revisione totale	-
Art. 9 cpv. 3	27.11.2007	01.01.2008	modifica	-
Art. 10 cpv. 1	27.11.2007	01.01.2008	modifica	-
Art. 10 cpv. 4	27.11.2007	01.01.2008	modifica	-
Art. 10 cpv. 5	27.11.2007	01.01.2008	modifica	-
Art. 11	27.11.2007	01.01.2008	modifica titolo	-
Art. 13	27.11.2007	01.01.2008	revisione totale	-
Art. 14	27.11.2007	01.01.2008	abrogazione	-
Art. 18	27.11.2007	01.01.2008	revisione totale	-
Allegato 1	01.03.2022	01.01.2022	contenuto modificato	2022-013

Appendice 1: art. 9 cpv. 3 e art. 10 cpv. 4

(Stato 1° gennaio 2022)

Sulla base dell'appendice tecnica del febbraio 1998 per gli appartamenti in proprietà e le case unifamiliari dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), vengono emanati i seguenti requisiti edilizi per progetti volti al miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione montana:

1. Dimensioni dei locali e programma minimo degli spazi

Numero di locali senza cucina, bagno e WC	Superficie abitabile netta minima in m ²	Spazi comuni in m ²	Camere da letto e locali di lavoro in m ²	Cucina in m ²	Bagno, WC in m ²	WC separato in m ²	Superfici rimanenti in m ²
2	50	18	14	5	4	-	9
3	65	20	26	5,5	4,5	-	9
4	85	22	38	6	5,5	1,5	12
5	105	24	50	6,5	6	1,5	17
6	125	26	62	7	6,5	1,5	22

2. Garage

Per ogni appartamento in proprietà o casa unifamiliare viene considerato solo un garage o un posteggio in un'autorimessa.

3. Edificazione adatta ai disabili

Devono essere soddisfatti i requisiti dell'edificazione adatta ai disabili. La larghezza della porta deve essere di almeno 80 cm, quella del corridoio di almeno 1,2 m e le scale devono avere una larghezza di almeno 1,0 m.

Per appartamenti e case unifamiliari già esistenti, in caso di rinnovamenti o nel caso in cui le misure da adottare provocano costi aggiuntivi sproporzionati, in casi eccezionali sono possibili delle divergenze.

4. Limiti dei costi

I seguenti costi di costruzione consentiti per progetti volti al miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione montana non possono essere superati (art. 10 cpv. 4). Essi corrispondono a un indice dei prezzi delle costruzioni pari a 130,1 punti (stato ottobre 2021, regione Svizzera orientale, base ottobre 1998 = 100 punti).

Numero di locali senza cucina, bagno e WC	Proprietà per piani fr.	Casa a schiera e casa unifamiliare fr.
2	305 000.–	
2,5	339 000.–	
3	374 000.–	495 000.–
3,5	414 000.–	532 000.–
4	455 000.–	570 000.–
4,5	492 000.–	622 000.–
5	529 000.–	673 000.–
5,5	567 000.–	708 000.–
6	604 000.–	743 000.–
6,5	642 000.–	771 000.–
7		800 000.–
7,5		829 000.–

Per garage, posteggi in un'autorimessa o posteggi, di regola vengono concessi i seguenti supplementi:

per garage o posteggio in un'autorimessa	fr. 31 000.–
per posteggio coperto	fr. 19 000.–
per posteggio scoperto	fr. 8000.–

I costi di costruzione consentiti aumentano o diminuiscono in base all'indice dei prezzi delle costruzioni, regione Svizzera orientale, sempre in conformità allo stato a ottobre dell'anno precedente.

La finanziabilità e la sopportabilità vengono valutate sulla base dei costi d'impianto. I limiti dei costi possono essere superiori o inferiori a seconda delle differenze regionali (ubicazione, tipo di costruzione).