
Campo:	Prestazione ordinaria / speciale
Argomento:	Proprietari d'immobili - spese di gestione e di manutenzione / spese accessorie
Basi legali:	art. 22 lett. b) pto. 4 e lett. c) Las art. 9 Laps art. 5 cpv. 1 lett. b) RegLaps Norme COSAS B.2.1 e B.3-2 Direttiva Laps 2/2015 Circolare N. 7/2019 Divisione delle contribuzioni – Deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare privata

Premessa

Nell'ambito del sostegno sociale non sussiste il diritto a mantenere la proprietà d'abitazione. Tuttavia, nel caso che rimanere in un alloggio di proprietà fosse la soluzione più adeguata e vantaggiosa, vanno riconosciuti gli oneri ipotecari in sostituzione della pigione oltre alle relative spese accessorie, come pure le spese di gestione e delle riparazioni essenziali. (*v. Norme COSAS B.3-2 Abitazione in proprietà*)

Si tratta quindi di definire quali costi rientrano nelle spese accessorie e quali invece sono considerate spese di gestione e di manutenzione (riparazioni essenziali), per poter determinare il relativo riconoscimento:

- spese accessorie: riconoscimento, tramite prestazione speciale, delle spese effettive fino al massimale della spesa per l'alloggio, considerato che la pigione netta corrisponde al valore locativo,
- spese di gestione e di manutenzione: riconoscimento forfettario nel calcolo della prestazione assistenziale ordinaria.

Spese accessorie

Si tratta di costi ("spese di gestione" ai sensi della *Circolare N. 7/2019 Divisione delle contribuzioni*) che, in caso di locazione, possono essere fatturati all'inquilino quali spese accessorie.

Sono in particolare (elenco non esaustivo):

- le spese d'acqua potabile;
- le spese per le revisioni periodiche degli impianti/abbonamenti di servizio revisione impianti (ascensore, tank olio combustibile, riscaldamento, bruciatore, climatizzazione, lavatrice, ecc.);
- le spese per la disinfezione e disinfestazione;
- le spese di fognatura, ritiro spazzatura e depurazione;
- le spese d'illuminazione, d'elettricità e pulizia scale e vani comuni;
- le spese per la manutenzione corrente del giardino;
- le spese per l'acquisto dell'olio combustibile di riscaldamento e le spese per il riscaldamento in genere;
- le spese di servizio portineria e di custodia;
- le spese per lo sgombero della neve;
- i premi d'assicurazione:
 - o contro gli incendi;
 - o contro i danni dell'acqua;
 - o contro le rotture vetri;
 - o contro la grandine;
 - o di responsabilità civile per immobili.

Le spese accessorie effettive possono essere riconosciute ai sensi dell'art. 22 lett. c Las, ovvero fino ad arrivare, unitamente al valore locativo (in sostituzione del costo dell'affitto, *cfr. art. 5 cpv. 1 lett. b) RegLaps*), al massimo della spesa per alloggio previsto dall'art. 9 Laps.

Le spese di mantenimento corrente dell'appartamento (p. es.: sostituzione di lampadine, pulizia, ecc.) sono invece già contemplate nel forfait di mantenimento (*COSAS B.2.1*).

Spese di gestione e di manutenzione

Sono considerate spese di manutenzione quelle che, senza aumentare il valore dell'immobile, ne preservano lo stato, ne conservano l'uso e ne mantengono la redditività (p. es.: piccole riparazioni; rinnovo di facciate; sostituzione di impianti (elettrico, sanitario, riscaldamento, acqua calda); sostituzione di apparecchi di cucina; sostituzione di porte, finestre, pavimenti, rivestimenti bagni).

Le spese di manutenzione e d'amministrazione (gestione) dell'immobile/fondo sono contemplate nel calcolo della prestazione assistenziale ordinaria mediante importo forfettario per spese di gestione e di manutenzione. Il forfait ammonta al 20% del reddito lordo dell'immobile (pigioni e/o valore locativo) se l'immobile è stato costruito da più di 10 anni, in caso contrario al 10%. (*Direttiva Laps 2/2015 in merito al forfait per spese di gestione e di manutenzione*).

Costi non riconosciuti

Non sono invece riconosciuti:

- i costi di miglioria;
- gli ammortamenti;
- i contributi unici (contributi di miglioria, contributi sostitutivi per la realizzazione di parcheggi) prelevati dal Comune a titolo di partecipazione del privato alle spese per opere o impianti eseguiti dall'Ente pubblico (Confederazione, Cantone, Comune o da consorzi di diritto pubblico) nell'interesse generale per:
 - o la costruzione di impianti di evacuazione e depurazione delle acque (canalizzazione, impianti di depurazione) come pure l'allacciamento a canalizzazioni esistenti;
 - o la costruzione di una strada, marciapiedi, soglie;
 - o la bonifica di corsi d'acqua, riali e fiumi;
 - o le ricomposizioni parcellari;
 - o la costruzione di opere di premunizione quali i ripari contro la caduta di sassi.
- fondo di rinnovamento.

Questi costi/tributi, di fatto, apportano un maggior valore al fondo e hanno quindi un carattere di investimento. Di conseguenza rimangono a carico del proprietario.

Validità

La presente disposizione entra in vigore il 1° ottobre 2020.