

Regolamento dell'Asga Pensionskasse Genossenschaft sulla promozione della proprietà d'abitazioni

valido dal 1° gennaio 2026

In caso di discrepanze tra la versione tedesca e la versione tradotta del regolamento, fa fede la versione in lingua tedesca.

A.	Disposizioni generali	3
Art. 1	Scopo	3
Art. 2	Definizioni	3
Art. 3	Impiego	3
B.	Prelievo anticipato.....	4
Art. 4	Importo del prelievo anticipato	4
Art. 5	Termine di pagamento.....	4
Art. 6	Limitazioni del prelievo anticipato/Riscatti	4
Art. 7	Ordine di priorità	4
Art. 8	Pagamento	4
Art. 9	Riduzione delle prestazioni	5
Art. 10	Assicurazione complementare	5
Art. 11	Rimborso	5
Art. 12	Limiti all'obbligo di rimborso	5
Art. 13	Restrizione del diritto d'alienazione	5
C.	Costituzione in pegno	6
Art. 14	Portata della costituzione in pegno	6
Art. 15	Limitazioni	6
Art. 16	Effetti della realizzazione del pegno	6
D.	Disposizioni comuni	6
Art. 17	Procedura	6
Art. 18	Informazioni dell'Asga alle persone assicurate	7
Art. 19	Informazioni dell'Asga all'istituto di previdenza subentrante	7
Art. 20	Disposizioni fiscali	7
Art. 21	Costi	8
E.	Altre disposizioni	8
Art. 22	Lacune nel regolamento.....	8
Art. 23	Modifiche al regolamento	8
	Entrata in vigore	8

L'Asga s'impegna costantemente a utilizzare formulazioni neutre rispetto al genere. Nei casi in cui ciò non fosse possibile, l'uso delle designazioni delle persone si riferisce sempre a tutte le persone, indipendentemente dal genere.

A. Disposizioni generali

Art. 1 Scopo

1. L'Asga Pensionskasse Genossenschaft (di seguito nominata Asga) attua la promozione della proprietà d'abitazioni con i fondi della previdenza professionale secondo le disposizioni:
 - della legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP)
 - dell'ordinanza sulla promozione della proprietà d'abitazioni mediante i fondi della previdenza professionale (OPPA)
 - del presente regolamento.
2. Il presente regolamento integra le disposizioni del Regolamento della cassa dell'Asga Pensionskasse Genossenschaft.

Art. 2 Definizioni

1. Proprietà d'abitazioni: per proprietà d'abitazioni s'intende l'appartamento o la casa unifamiliare di proprietà.
2. Le forme autorizzate della proprietà d'abitazioni sono:
 - la proprietà
 - la comproprietà, segnatamente la proprietà per piani
 - la proprietà comune della persona assicurata con la coniuge o il coniuge oppure con la partner registrata o il partner registrato
 - il diritto di superficie autonomo e permanente
3. Sono autorizzate quali partecipazioni:
 - l'acquisto di quote di partecipazione a una cooperativa di costruzione di abitazioni
 - l'acquisto di azioni di una società anonima di locatari
 - la concessione di un mutuo parziario a un organismo di costruzione di utilità pubblica
4. Uso proprio: è considerato uso proprio l'utilizzazione da parte della persona assicurata nel suo luogo di domicilio o di dimora abituale. Una locazione temporanea è ammessa, se l'utilizzazione della proprietà d'abitazioni non è temporaneamente possibile da parte della persona assicurata.
5. Alienazione: per alienazione s'intende la vendita della proprietà d'abitazioni; alla vendita è equiparata anche la cessione di diritti che equivalgono economicamente a un'alienazione.
6. Per il resto si applicano le definizioni/abbreviazioni del Regolamento della cassa.

Art. 3 Impiego

1. I fondi della previdenza professionale possono essere impiegati per:
 - a. l'acquisto e la costruzione di proprietà d'abitazioni
 - b. l'acquisto di quote di partecipazione per cooperative di costruzione di abitazioni o partecipazioni simili
 - c. il rimborso di prestiti ipotecari preesistenti
 - d. trasformazioni, ristrutturazioni e investimenti nella casa di proprietà.

Non è possibile effettuare un prelievo anticipato o una costituzione in pegno per i soli costi di manutenzione.
2. La persona assicurata può utilizzare i fondi della previdenza professionale per un solo immobile alla volta.

B. Prelievo anticipato

Art. 4 Importo del prelievo anticipato

1. La persona assicurata può far valere presso l'Asga il diritto a un prelievo anticipato per la proprietà d'abitazioni per uso proprio. L'importo minimo è di CHF 20'000.-.
2. Questo limite non riguarda l'acquisto di quote di partecipazione a cooperative di costruzione di abitazioni o di partecipazioni simili. Né i diritti derivanti da un conto d'attesa dell'Asga.
3. Le persone assicurate possono prelevare fino al 50° anno di età un importo fino all'ammontare della prestazione di libero passaggio.
4. La persona assicurata che ha compiuto i 50 anni può ricevere al massimo l'importo più elevato fra gli importi seguenti:
 - a. l'importo della prestazione di libero passaggio iscritto all'età di 50 anni; vengono presi in considerazione rimborsi e prelievi anticipati, anche quelli effettuati dopo i 50 anni;
 - b. la metà della prestazione di libero passaggio attuale; i prelievi anticipati già riscossi devono essere detratti dalla prestazione di libero passaggio.
5. In caso di divorzio, il prelievo anticipato vale come prestazione di libero passaggio.

Art. 5 Termine di pagamento

Il pagamento viene effettuato entro e non oltre sei mesi dopo che la persona assicurata ha fatto valere la sua pretesa.

Art. 6 Limitazioni del prelievo anticipato/Riscatti

1. È possibile far valere il diritto al prelievo anticipato ogni cinque anni tenendo conto dell'importo minimo e fino al raggiungimento dell'età di riferimento.
2. Se sono stati effettuati dei riscatti, non è possibile prelevare dalla previdenza le prestazioni che ne risultano sotto forma di capitale per i tre anni successivi.
3. Se sono stati effettuati dei prelievi anticipati per la promozione della proprietà d'abitazioni, è possibile effettuare riscatti volontari solo se i prelievi anticipati sono stati restituiti. Tuttavia, se non è più consentito rimborsare il prelievo anticipato, è possibile effettuare riscatti a condizione che, al di là del prelievo anticipato, sussista ancora un potenziale di riscatto.
4. Le persone assicurate esterne ai sensi dell'art. 12a del Regolamento della cassa, la cui continuazione dell'assicurazione si è protratta per oltre due anni, non possono più effettuare un prelievo anticipato per la proprietà d'abitazioni.

Art. 7 Ordine di priorità

1. Se per motivi di liquidità non è possibile effettuare un pagamento entro il termine prescritto, l'amministrazione informerà per iscritto la persona assicurata.
2. Le richieste vengono trattate in ordine di ricezione. L'acquisto di una proprietà d'abitazioni è però prioritario rispetto al rimborso e all'ammortamento di prestiti ipotecari.
3. In caso di copertura insufficiente l'Asga può limitare nel tempo e nell'importo il versamento del prelievo anticipato oppure rifiutarlo del tutto, se il prelievo anticipato serve al rimborso di prestiti ipotecari.

Art. 8 Pagamento

L'Asga versa l'importo del prelievo anticipato, dietro presentazione dei documenti richiesti e d'intesa con la persona assicurata, direttamente alla venditrice o al venditore, alla costruttrice o al costruttore, alla mutante o al mutuante o alle parti coinvolte nella proprietà d'abitazioni. Questa disposizione si applica per analogia al pagamento a seguito della realizzazione del pegno costituito sulla prestazione d'uscita.

Art. 9 Riduzione delle prestazioni

Come conseguenza del prelievo anticipato vengono ridotte in modo corrispondente le prestazioni di previdenza regolamentari.

Art. 10 Assicurazione complementare

Se le prestazioni d'invalidità e in caso di decesso vengono ridotte secondo l'art. 9, l'Asga informa la persona assicurata sulle riduzioni delle prestazioni e sulla possibilità di un'assicurazione supplementare.

Art. 11 Rimborso

1. L'importo prelevato deve essere versato dalla persona assicurata o dai suoi eredi all'Asga o all'istituto di previdenza del nuovo datore di lavoro, se:
 - la proprietà d'abitazioni viene alienata,
 - vengono ceduti diritti di questa proprietà d'abitazioni economicamente equiparati a un'alienazione (p. es. locazione, diritto di abitazione, di usufrutto) o
 - alla morte di una persona assicurata non è dovuta nessuna prestazione di previdenza.
2. La persona assicurata può rimborsare volontariamente l'importo percepito in qualsiasi momento, in osservanza dell'art. 12.
3. L'importo minimo del rimborso ammonta a CHF 10'000.-. Se il saldo del prelievo anticipato non ancora restituito è inferiore a questo importo, il rimborso deve essere effettuato in un'unica rata.

Art. 12 Limiti all'obbligo di rimborso

1. L'obbligo e il diritto al rimborso cessano
 - al pensionamento, al più tardi al raggiungimento dell'età di riferimento,
 - con l'insorgere di un altro caso di previdenza o
 - con il pagamento in contanti della prestazione d'uscita.
2. Se la persona assicurata desidera riutilizzare i proventi ottenuti da un'alienazione della proprietà d'abitazioni in misura del prelievo anticipato entro due anni per la sua proprietà d'abitazioni, può trasferire tale importo su un conto di libero passaggio.
3. In caso di alienazione della proprietà d'abitazioni, il rimborso è limitato al ricavato. Come ricavato vale il prezzo di vendita, detratti i debiti coperti da ipoteca e le tasse imposte dalla legge alla venditrice o al venditore.

Art. 13 Restrizione del diritto d'alienazione

1. La persona assicurata o i suoi eredi possono alienare la proprietà d'abitazioni solo se rimborsano il ricavato all'Asga o all'istituto di previdenza dell'allora datore di lavoro.
2. L'Asga notifica la restrizione del diritto d'alienazione all'ufficio del registro fondiario per l'iscrizione della menzione
3. La menzione può essere cancellata su richiesta:
 - al pensionamento, al più tardi al raggiungimento dell'età di riferimento,
 - dopo l'insorgere di un altro caso di previdenza,
 - al versamento in contanti della prestazione di libero passaggio,
 - se la persona assicurata dimostra che l'importo investito nella proprietà d'abitazioni è stato rimborsato all'istituto di previdenza o è stato trasferito a un istituto di libero passaggio.

4. Se con il prelievo anticipato la persona assicurata acquista quote di partecipazione di una cooperativa di costruzione di abitazioni o partecipazioni simili, deve depositarle presso l'Asga per garantire lo scopo della previdenza. In caso di altre forme di partecipazione devono essere depositati i documenti corrispondenti.
5. Prima di ottenere il prelievo anticipato, la persona assicurata con residenza all'estero deve comprovare che utilizza i fondi della previdenza professionale per la sua proprietà d'abitazioni.

C. Costituzione in pegno

Art. 14 Portata della costituzione in pegno

1. La persona assicurata può costituire in pegno per propria necessità il diritto alle prestazioni di previdenza o un importo pari al massimo alla prestazione d'uscita per l'acquisto della proprietà d'abitazioni.
2. Il diritto alla costituzione in pegno è limitato all'importo per il quale la persona assicurata ha potuto far valere il diritto al prelievo anticipato (cfr. art. 4).

Art. 15 Limitazioni

1. Se il diritto alle prestazioni di previdenza o un importo pari al massimo alla prestazione d'uscita è costituito in pegno, è necessario il consenso della creditrice pignorizia o del creditore pignorizio, sempre che sia interessata la somma costituita in pegno per
 - il pagamento in contanti della prestazione d'uscita;
 - il pagamento della prestazione di previdenza;
 - il trasferimento di una parte della prestazione d'uscita a seguito di divorzio o scioglimento giudiziale di un'unione domestica registrata a un istituto di previdenza dell'altra coniuge o dell'altro coniuge oppure dell'altra partner registrata o dell'altro partner registrato.
2. Il consenso della creditrice pignorizia o del creditore pignorizio deve essere ottenuto dalla persona assicurata. Se la creditrice pignorizia o il creditore pignorizio rifiuta il suo consenso, l'Asga deve garantire l'importo corrispondente.
3. Per essere valida, la costituzione in pegno deve essere notificata per iscritto all'Asga. L'Asga si riserva il diritto di richiedere un nuovo contratto di pegno, emesso a nome dell'Asga, in caso di cambio di previdenza.
4. Se la persona assicurata esce dall'Asga, l'Asga comunica alla creditrice pignorizia o al creditore pignorizio a chi e in quale misura è stata trasferita la prestazione d'uscita.
5. La persona assicurata può far valere il diritto alla costituzione in pegno entro e non oltre l'età di riferimento.
6. Le persone assicurate esterne ai sensi dell'art. 12a del Regolamento della cassa, la cui continuazione dell'assicurazione si è protratta per oltre due anni, non possono più effettuare una costituzione in pegno per la proprietà d'abitazioni.

Art. 16 Effetti della realizzazione del pegno

Se il pegno è realizzato dalla creditrice pignorizia o dal creditore pignorizio, subentrano gli effetti del prelievo anticipato.

D. Disposizioni comuni

Art. 17 Procedura

1. La persona assicurata deve presentare all'Asga una domanda scritta per far valere il diritto a un prelievo anticipato o a una costituzione in pegno.
2. La domanda scritta deve contenere le seguenti informazioni:
 - l'importo del prelievo anticipato o della costituzione in pegno

- la prova che i fondi della previdenza professionale vengono utilizzati per la proprietà d'abitazioni
 - la prova che la corrispondente proprietà d'abitazioni è a uso proprio
 - l'indicazione di un ente pagatore nel caso del prelievo anticipato
 - l'indicazione della creditrice pignorizia o del creditore pignorizio nel caso della costituzione in pegno.
3. Alla domanda per un prelievo anticipato o una costituzione in pegno devono essere allegate inoltre tutte le documentazioni necessarie alla valutazione come il contratto d'acquisto, l'estratto del registro fondiario, il contratto sul mutuo ipotecario, la conferma della destinazione d'uso, i regolamenti e i contratti con cooperative di costruzione di abitazioni e i relativi documenti di costruttori simili.
 4. L'Asga può richiedere in qualsiasi momento altri documenti e prove necessarie alla persona assicurata.
 5. Se la persona assicurata è sposata o vive in un'unione domestica registrata, la domanda è valida solo con il consenso scritto della coniuge o del coniuge oppure della partner registrata o del partner registrato. Le firme devono essere autenticate da un pubblico ufficiale. Le persone non coniugate devono fornire un'attestazione ufficiale del loro stato civile.

Art. 18 Informazioni dell'Asga alle persone assicurate

L'Asga informa la persona assicurata su richiesta scritta

- sul capitale di previdenza a sua disposizione per la proprietà di un'abitazione;
- sulle riduzioni delle prestazioni a seguito di prelievo anticipato o realizzazione di pegno;
- sulla possibilità di colmare eventuali lacune nella previdenza per i casi d'invalidità o morte, dovute a prelievo anticipato o realizzazione del pegno;
- sull'obbligo fiscale in caso di prelievo anticipato o di realizzazione del pegno;
- sul diritto alla restituzione delle imposte pagate al momento del prelievo anticipato, in caso di rimborso del prelievo anticipato entro tre anni.

Art. 19 Informazioni dell'Asga all'istituto di previdenza subentrante

In caso di uscita dal servizio della persona assicurata, l'Asga comunica all'istituto di previdenza del nuovo datore di lavoro l'esistenza di un prelievo anticipato o di una costituzione in pegno.

Art. 20 Disposizioni fiscali

1. L'Asga deve notificare all'Amministrazione federale delle contribuzioni entro 30 giorni il prelievo anticipato o la realizzazione del pegno dell'avere di previdenza e il rimborso del prelievo anticipato o del ricavato della realizzazione del pegno.
2. Il prelievo anticipato e il ricavato della realizzazione del pegno sono immediatamente imponibili come prestazioni di capitale dalla previdenza professionale.
3. La persona assicurata può richiedere entro tre anni dal rimborso del prelievo anticipato o del ricavato della realizzazione del pegno con richiesta scritta presso le autorità fiscali cantonali pertinenti la restituzione delle imposte pagate per il prelievo anticipato o la realizzazione del pegno. Le imposte pagate vengono rimborsate senza interesse.
4. Per la restituzione delle imposte dev'essere inoltrata una richiesta scritta all'autorità che le ha rimosse. La o il richiedente deve inviare un attestato indicante:
 - a) il rimborso;
 - b) il capitale della previdenza investito nella proprietà d'abitazioni;
 - c) le imposte pagate alla Confederazione, al Cantone ed al Comune a seguito di un prelievo anticipato o della realizzazione di un pegno.

Art. 21 Costi

I costi del registro fondiario ed eventuali costi per i documenti giustificativi sono a carico della persona assicurata.

Per coprire le spese amministrative, l'Asga addebita un'indennità secondo il regolamento delle spese.

E. Altre disposizioni

Art. 22 Lacune nel regolamento

Sull'applicazione e l'interpretazione del regolamento, e sui casi per i quali il regolamento non contiene disposizioni, decide l'Asga secondo le disposizioni di legge.

Art. 23 Modifiche al regolamento

Il consiglio d'amministrazione dell'Asga può adeguare in qualsiasi momento il presente regolamento in funzione di circostanze mutate, in particolare alle modifiche di legge.

Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2026 e sostituisce la versione del 1° gennaio 2024.