

In corsivo: modifiche

Ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

L'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)¹ viene modificata come segue:

I

Art. 4^{bis} Versamento di acconti per spese accessorie

¹ *Se al momento della conclusione di un contratto di locazione viene pattuito il versamento di acconti, essi devono corrispondere almeno alle spese accessorie effettive secondo l'ultimo conteggio. In caso contrario, il locatore non può in seguito presentare richieste supplementari. Se le cifre relative all'ultimo periodo di conteggio non sono ancora disponibili, il locatore può basarsi sulle cifre del penultimo periodo di conteggio.*

² *Sono fatti salvi i casi eccezionali giustificati, di cui il locatore non è responsabile, come pure il rincaro dei costi successivo all'allestimento del conteggio.*

Art. 12 Rincaro dei costi

¹ *Per rincaro dei costi ai sensi dell'articolo 269a lettera b del Codice delle obbligazioni si intendono gli aumenti del tasso ipotecario, delle tasse, delle imposte sugli immobili, dei canoni del diritto di superficie, dei premi d'assicurazione, come pure gli aumenti delle spese di manutenzione.*

² *Riguardo ai tassi ipotecari, è determinante il tasso d'interesse di riferimento stabilito trimestralmente dal Dipartimento federale dell'economia per i crediti ipotecari in Svizzera. Il Dipartimento può assegnare a terzi l'esecuzione tecnica del rilevamento dei dati e il calcolo del tasso d'interesse di riferimento.*

³ *Il Dipartimento federale dell'economia emana disposizioni tecniche concernenti la definizione, la fissazione e la pubblicazione del tasso d'interesse di riferimento di cui al capoverso 2.*

⁴ *In caso di adeguamenti della pigione sulla base di variazioni del tasso ipotecario è determinante il tasso d'interesse di riferimento pattuito nel contratto. In mancanza di*

¹ RS 221.213.11

pattuizione, è determinante il tasso d'interesse di riferimento applicato al momento della conclusione del contratto.

⁵ Le spese derivanti dall'alienazione dell'immobile fanno parte dei costi d'acquisto e non del rincaro. (corrisponde all'attuale capoverso 2)

Art. 14 Prestazioni suppletive del locatore

¹ Sono prestazioni suppletive del locatore ai sensi dell'articolo 269a lettera b del Codice delle obbligazioni gli investimenti per miglie e di valorizzazione o *migliorie energetiche*, l'ingrandimento della cosa locata, come pure le prestazioni accessorie suppletive. Di regola, le spese per revisioni importanti contano, in ragione del 50-70 per cento, come investimenti di valorizzazione.

² Sono considerate *migliorie energetiche*:

- a. le misure volte a ridurre la dispersione energetica dell'involucro degli edifici;
- b. le misure volte a razionalizzare l'uso dell'energia;
- c. le misure volte a ridurre le emissioni degli impianti tecnici degli edifici;
- d. le misure volte a utilizzare le energie rinnovabili;
- e. i costi dovuti alla sostituzione di apparecchi elettrodomestici con un forte consumo di energia.

³ I costi degli investimenti ai sensi del capoverso 2 possono essere considerati prestazioni suppletive soltanto nella misura in cui eccedono i costi per il ripristino o il mantenimento dello stato preesistente.

⁴ Gli aumenti di pigione per investimenti di valorizzazione o *migliorie energetiche* non sono abusivi quando non superino l'adeguata aliquota che permetta la remunerazione del capitale investito, l'ammortamento e la manutenzione dell'investimento.

⁵ Gli aumenti di pigione per investimenti di valorizzazione o *migliorie energetiche* possono essere notificati soltanto a lavori ultimati, fermo restando che siano disponibili i documenti giustificativi. In caso di lavori più importanti, il locatore può procedere ad aumenti scalari di pigione in proporzione ai pagamenti già effettuati.

Art. 17 (Pigioni indicizzate in materia di appartamenti)

³ Previo il rispetto di un termine di almeno 30 giorni, gli aumenti di pigione basati sull'indice nazionale dei prezzi al consumo possono essere notificati per la fine di un mese.

⁴ Un contratto di locazione è concluso per 5 anni ai sensi dell'articolo 269b del Codice delle obbligazioni se non può essere disdetto dal locatore per una durata di almeno 5 anni.

II

Disposizioni transitorie

Art. 1

Fino alla prima pubblicazione del tasso d'interesse di riferimento da parte del Dipartimento federale dell'economia, per l'adeguamento della pigione basato sul tasso ipotecario vale il diritto vigente.

Art. 2

¹ *Nel caso di un rapporto di locazione iniziato antecedentemente alla prima pubblicazione del tasso d'interesse di riferimento, se la pigione si basa su un tasso ipotecario più elevato il locatore può aumentare quest'ultima soltanto se nel contempo egli l'adegua al tasso ipotecario attuato, conformemente al diritto vigente, al momento della prima pubblicazione.*

² *Se la pigione si basa invece su un tasso ipotecario inferiore a quello applicato al momento della prima pubblicazione del tasso d'interesse di riferimento, il locatore può adeguare la pigione a questo tasso ipotecario.*

III

Entrata in vigore

La presente modifica entra in vigore il