



Progetto
25.09.2007

Rapporto esplicativo alle modifiche dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

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

Capoverso 1

Negli ultimi tempi, si è assistito ad una crescita delle spese accessorie tale da renderle una parte sempre più cospicua dell'insieme dei costi abitativi. In alcuni casi si può addirittura parlare di una "seconda pigione".

Di norma, quando viene concluso un contratto di locazione le parti pattuiscono che i locatari si assumano le spese accessorie effettive. A tale riguardo, spesso si concorda un versamento mensile di acconti; in seguito, mediante un conteggio viene stabilita la differenza rispetto alle spese effettive. Attualmente, le parti possono accordarsi liberamente sull'ammontare degli acconti; in pratica, però, esso viene fissato dai locatori e non corrisponde necessariamente a quello delle spese accessorie effettive. Tuttavia, spesso i locatari suppongono – erroneamente – che l'ammontare degli acconti sia più o meno corrispondente a quello delle spese accessorie effettive. Tale supposizione è seguita dalla sorpresa di constatare – al termine del periodo di conteggio, quando viene richiesto l'ulteriore versamento di una somma elevata – che l'ammontare degli acconti è stato, consapevolmente o meno, fissato ad un livello troppo basso.

L'introduzione dell'articolo 4^{bis} è finalizzata a proteggere i locatari convinti che l'ammontare degli acconti corrisponda, più o meno, alle spese effettive e a impedire che tale somma possa essere usata come "esca" nei loro confronti. Perciò, nel quadro di un conteggio i locatori possono richiedere il pagamento di una somma supplementare soltanto se l'ammontare degli acconti stabilito nel contratto corrisponde alle spese accessorie effettive più recenti di cui i locatori sono a conoscenza.

Secondo l'articolo 4 capoverso 1 dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL), i locatori devono allestire il conteggio almeno una volta all'anno. Pertanto è opportuno che, per stabilire l'ammontare degli acconti in occasione della stipulazione del contratto, essi si basino sulla somma risultante nell'ultimo periodo di conteggio. Se i locatori dipendono dalla fornitura di dati specifici da parte di terzi – ad esempio nel caso dei conteggi individuali relativi alle spese per l'olio da riscaldamento – e tali dati non sono disponibili, al momento della firma del contratto possono fare riferimento al conteggio precedente.

La presente disposizione concerne i nuovi contratti di locazione. Nel caso dei rapporti di locazione in corso, la necessità di proteggere i locatari è meno importante, poiché questi ultimi hanno già ricevuto un conteggio delle spese accessorie e, perciò, sono già informati in merito ai costi effettivi.

I costi effettivi dipendono da numerosi fattori diversi. Ad esempio, dal prezzo dell'olio da riscaldamento, come pure però, e in modo diretto, anche dalle modalità d'uso da parte dei locatari. I locatori non devono farsi carico delle variazioni dei costi riconducibili ai fattori suddetti. Per questa ragione non è stata adottata un disposizione volta a stabilire un importo massimo, in percentuale dell'ammontare degli acconti, esigibile da parte dei locatori come differenza rispetto alla somma versata in acconto (ad esempio, limite per richieste supplementari fissato al 20% dell'ammontare degli acconti).

Capoverso 2

Il capoverso 2 concerne soprattutto i casi come le nuove costruzioni o le ristrutturazioni importanti (destinate, ad esempio, a migliorare l'isolamento o installare un impianto di riscaldamento più efficiente), per i quali i proprietari non dispongono di dati di riferimento relativi ad esperienze precedenti. Oppure i casi in cui i dati più importanti devono essere forniti da terzi – una ditta, ad esempio – che non rispettano i termini convenuti. Trattandosi di fattori non imputabili alla responsabilità dei locatori, questi ultimi non devono rinunciare alla possibilità di avanzare richieste supplementari inerenti ad eventuali spese aggiuntive. Inoltre, si specifica che la disposizione in questione non concerne le variazioni dei costi che si verificano in seguito all'allestimento dell'ultimo, determinante conteggio (ad es. aumento del prezzo dell'olio da riscaldamento). Esse possono essere inserite senza riserve nel successivo conteggio delle spese accessorie.

Articolo 12 Rincaro dei costi

Da molti anni, la prassi vigente in materia di trasferimento delle variazioni dei tassi ipotecari sulla pigione è oggetto di critiche. Secondo detta prassi, risulta determinante il tasso d'interesse delle vecchie ipoteche di primo grado applicato dalla banca più importante, a livello locale, nel settore ipotecario. Di norma, si tratta del tasso accordato dalla banca cantonale del luogo dove si trova la cosa locata per le ipoteche di primo grado a tasso variabile. Tuttavia, il tasso ipotecario variabile di tipo tradizionale viene applicato sempre più di rado. Generalmente, il tasso ipotecario viene stabilito a seconda del tipo di debitore. Inoltre, attualmente sono molto diffuse le ipoteche a tasso fisso come pure le ipoteche basate su modelli di tassi ipotecari alternativi. Per questa ragione, come termine di riferimento il tasso praticato dalla banca cantonale interessata è diventato meno attendibile e l'attuale regolamentazione risulta insoddisfacente per tutti gli attori interessati. La presente modifica è finalizzata al miglioramento di questa situazione problematica.

Capoverso 1

Si tratta soltanto di una modifica redazionale: l'espressione "gli aumenti dei tassi ipotecari" è stata sostituita da "gli aumenti del tasso ipotecario". La flessione singolare è necessaria poiché in futuro è previsto un unico tasso d'interesse di riferimento. Al capoverso 1 non sono apportate altre modifiche.

Capoverso 2

Il tasso d'interesse di riferimento corrisponde al tasso ipotecario medio, ponderato per il volume, dei crediti ipotecari in franchi emessi in Svizzera dalle banche. Sono considerati crediti ipotecari soltanto i crediti che devono essere indicati come tali nel bilancio delle banche, conformemente alle disposizioni in materia di resoconto contemplate dall'ordinanza del 17 maggio 1972 su le banche e le casse di risparmio (RS 952.02). Sono crediti ipotecari in Svizzera quelli concernenti beni oggetto di pegno immobiliare situati sul territorio nazionale.

Già attualmente la Banca nazionale svizzera stabilisce un tasso simile, che viene pubblicato nella tabella 53 di "*Die Banken in der Schweiz*" [disponibile in tedesco e francese]. Il tasso in questione viene tuttavia stabilito soltanto una volta all'anno. I "terzi" menzionati nella seconda frase corrispondono, in primo luogo, alla Banca nazionale svizzera, con cui si prevede di concludere un accordo a tale riguardo.

L'ammontare del tasso verrà pubblicato dall'Ufficio federale delle abitazioni.

Capoverso 3

Le disposizioni relative alla fissazione del tasso d'interesse di riferimento saranno oggetto di un'ordinanza del DFE (RS ...). Essa disciplinerà dettagliatamente la materia in esame.

Capoverso 4

Conformemente all'articolo 13 OLAL, aumenti della pigione sono autorizzati quando il tasso ipotecario aumenta di 1/4 per cento. Gli adeguamenti avvengono sulla base del tasso di riferimento pattuito nel contratto oppure, in mancanza di tale pattuizione, del tasso di riferimento vigente al momento della conclusione del contratto. Quando la pigione è stata adeguata in base al tasso ipotecario, il tasso di riferimento applicato a quel momento diventa il valore di riferimento per un futuro adeguamento della pigione.

È determinante l'aumento di ¼ per cento nei singoli rapporti di locazione. A differenza di quanto previsto dal diritto vigente, non esiste un'uniformità di variazioni al rialzo o al ribasso per tutti i rapporti di locazione.

Capoverso 5

Questo capoverso corrisponde all'attuale capoverso 2, che rimane invariato.

Art. 14 Prestazioni suppletive del locatore

Capoverso 1

Al capoverso 1 è stato soltanto aggiunta l'espressione "o migliorie energetiche". Ciò in adempimento della mozione 06.3015 della Commissione dell'ambiente, della pianificazione del territorio e dell'energia, che fa riferimento all'iniziativa parlamentare 02.473 Hegetschweiler (Legge sul CO₂. Incentivi per l'adozione di misure energetiche efficaci negli edifici). La modifica dell'ordinanza è finalizzata a semplificare il trasferimento dei costi relativi all'attuazione di misure energetiche.

Capoverso 2

Il capoverso 2 contiene un elenco di misure considerate migliorie energetiche. Nella prassi del diritto di locazione, la questione del trasferimento dei costi dovuti ai provvedimenti di risparmio energetico è, sotto diversi aspetti, fonte di incertezza. L'elenco suddetto consente un miglioramento della situazione sotto il profilo della chiarezza e la facilitazione delle scelte in materia di investimenti. Delle migliorie energetiche apportate alla cosa locata beneficiano anche i locatari; infatti, generalmente esse determinano una riduzione delle spese accessorie, in particolare quelle dovute al riscaldamento e alla produzione di acqua calda. Se le spese accessorie aumentano nonostante i maggiori costi degli investimenti, i locatari possono – se del caso – difendere i loro interessi notificando i difetti e facendo valere l'inefficacia delle migliorie apportate.

Capoverso 3

Il capoverso 3 contempla una importante limitazione del trasferimento dei costi dovuti a migliorie energetiche. Gli investimenti in questione sono considerati prestazioni suppletive soltanto se eccedono i costi per il ripristino o il mantenimento dello stato preesistente. Perciò sulle pigioni può essere trasferita soltanto la parte di costi eccedente le spese relative all'installazione di un impianto convenzionale. Questa disposizione garantisce che, in relazione all'attuazione di misure per un impiego più efficace dell'energia, ai locatari non vengano attribuite spese di manutenzione supplementari.

Capoverso 4

Il capoverso 4 viene integrato con l'espressione "o migliorie energetiche".

Capoverso 5

Il capoverso 5 viene integrato con l'espressione "o migliorie energetiche".

Art. 17 (Pigioni indicizzate in materia di appartamenti)

Capoverso 3

I locatori possono trasferire al massimo il 100% del rincaro secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo. Essi possono però anche trasferire soltanto una parte degli aumenti di costo. I locatori non sono tenuti a notificare l'aumento di pigione alla scadenza di un termine di disdetta. Si tratta di un principio elaborato secondo dottrina e giurisprudenza che, allo stato attuale, non viene messo in discussione. Alla base di tale principio, vi è la durata minima di 5 anni prevista per la locazione dall'articolo 269b del Codice delle obbligazioni. L'inserimento di tale disposizione nell'ordinanza costituisce una codificazione della giurisprudenza.

Capoverso 4

Anche in questo caso si tratta di una codificazione della giurisprudenza. Affinché la locazione sia "conclusa per cinque anni almeno" ai sensi dell'articolo 269b del Codice delle obbligazioni (CO; RS 220), è sufficiente che per almeno 5 anni i locatori non possano disdire il contratto di locazione.

Tuttavia, restano salve le disdette per motivi importanti o in caso di fallimento del locatario.

D'altra parte, ai locatari può essere concesso per contratto il diritto di porre termine al rapporto di locazione prima che siano trascorsi cinque anni. Sotto questo profilo, l'obbligatorietà della disposizione di cui all'articolo 269b è limitata. A tale proposito, la proposta di integrazione dell'articolo 17 OLAL riveste un carattere esplicativo.

Disposizioni transitorie

Articolo 1

Fino alla prima pubblicazione del tasso d'interesse di riferimento da parte del Dipartimento federale dell'economia, gli adeguamenti delle pigioni possono avvenire sulla base della variazioni del tasso ipotecario secondo il diritto vigente.

La raccolta dei dati deve essere preceduta da una fase preparatoria. Il primo termine per la raccolta dei dati da parte delle banche è stato fissato al 30 giugno 2008; queste ultime dovranno pubblicare i dati in questione entro un mese. L'elaborazione dei dati richiederà all'incirca un mese di tempo. Si stima che la prima pubblicazione del tasso d'interesse di riferimento potrà avvenire il 31 agosto 2008.

Fino ad allora, gli adeguamenti delle pigioni sono da effettuare conformemente al diritto vigente, vale a dire sulla base dei tassi d'interesse per le vecchie ipoteche pubblicati dalla banca più importante, a livello locale, nel settore ipotecario.

Articolo 2 capoverso 1

I diritti dei locatari – che secondo la normativa vigente possono chiedere una riduzione della pigione – sono mantenuti. Si deve evitare che la modifica

dell'ordinanza li sfavorisca causando una perdita definitiva del loro diritto ad un abbassamento della pigione. Inoltre, la disposizione in questione garantisce, a livello di diritto transitorio, che i locatori che hanno tenuto conto degli abbassamenti dei tassi ipotecari secondo il diritto vigente, non risultino svantaggiati dall'entrata in vigore della nuova normativa rispetto a quelli che si sono astenuti dal farlo. Si tratta di due obiettivi fondati sull'equità dell'adeguamento delle pigioni; entrambi possono essere raggiunti obbligando i locatori, in occasione del primo aumento della pigione secondo la nuova normativa, ad un adeguamento al tasso ipotecario applicato al momento della prima pubblicazione del tasso d'interesse di riferimento, se la pigione è basata su un tasso ipotecario più elevato. L'adeguamento secondo la nuova normativa avviene poi sulla scorta di questo calcolo.

Articolo 2 capoverso 2

Per analogia al capoverso 1, in occasione del primo aumento della pigione secondo la nuova normativa i locatori possono previamente basarsi sul tasso ipotecario applicato al momento della prima pubblicazione del tasso d'interesse di riferimento, se la pigione è basata su un tasso ipotecario più basso. L'adeguamento secondo la nuova normativa avviene poi sulla scorta di questo calcolo.