

Riassunto dei risultati

della procedura di consultazione dal 1° marzo al
5 31 maggio 2008 concernente la modifica del
diritto delle obbligazioni (locazione)

Indice:

Pagina

10	1	Introduzione.....	3
	2	Partecipanti alla procedura di consultazione	4
	2.1	Cantoni.....	4
	2.2	Partiti.....	4
	2.3	Organizzazioni	4
15	3	Osservazioni generali dei partecipanti alla consultazione	5
	3.1	Cantoni.....	5
	3.2	Partiti.....	5
	3.3	Organizzazioni	6
	4	Proposte e osservazioni in merito a temi scelti in particolare	10
20	4.1	Applicabilità delle disposizioni in materia di abusi inerenti alla superficie abitabile netta (articolo 253b capoverso 2)	10
	4.2	Pigioni di riferimento	11
	4.2.1	In generale	11
	4.2.2	Pubblicità	13
25	4.2.3	Fascia di fluttuazione	13
	4.2.4	Periodo di osservazione	14
	4.2.5	Oggetti locativi che beneficiano della promozione / Cooperative.....	14
	4.2.6	Modello di rilevamento statistico.....	15
	4.2.7	Rilevamenti cantonali.....	15
30	4.2.8	Criterio delle pigioni in uso nella località o nel quartiere per i locali d'abitazione.....	16
	4.3	Verifica delle pigioni iniziali	17
	4.4	Indicizzazione delle pigioni	17
	4.4.1	In generale	17
	4.4.2	Definizione di indice determinante.....	18
35	4.4.3	Entità della quota trasferibile sulla pigione	18
	4.4.4	Traslazione del rincaro / Adeguamento della pigione	19
	4.4.5	Possibilità di adeguare la pigione in caso di contratti di locazione a lungo termine.....	19
	4.4.6	Riduzione della quota trasferibile sulla pigione da parte del Consiglio federale	20
	4.5	Prestazioni suppletive della parte locatrice.....	20
40	4.6	Disposizioni per i locatori di abitazioni di utilità pubblica	21

	4.7	Diritto formale	22
	4.8	Disposizioni transitorie	22
	4.9	Diversi / Proposte complementari	24
5	4.9.1	Trapasso di proprietà	24
	4.9.2	Pigione scalare	24
	4.9.3	Pigione fondata sulla cifra d'affari.....	25
	4.9.4	Modulo	25
	4.9.5	Firma in facsimile	25
	4.9.6	Autorità di conciliazione	25
10	4.9.7	Altri temi	26
5		Riepilogo	26
	5.1	In generale	26
	5.1.1	Applicabilità delle disposizioni in materia di abusi	27
	5.1.2	Pigioni di riferimento	27
15	5.1.3	Verifica delle pigioni iniziali	28
	5.1.4	Indicizzazione delle pigioni	28
	5.1.5	Prestazioni suppletive della parte locatrice.....	29
	5.1.6	Disposizioni per i locatori di abitazioni di utilità pubblica	29
	5.1.7	Disposizioni transitorie	29
20	5.1.8	Diversi e proposte complementari	29

1 Introduzione

L'attuale diritto di locazione risale al 1990 e ha sostituito il precedente decreto federale del 1972 concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione (DFPAL). Tuttavia, anche dopo l'entrata in vigore della nuova normativa, è stata ripetutamente espressa la richiesta di modifiche. I locatori hanno sottolineato il fatto che la nuova legislazione sarebbe troppo restrittiva e che essa non terrebbe in debito conto i loro interessi. D'altra parte anche le associazioni di inquilini hanno chiesto l'introduzione di modifiche nel senso di un rafforzamento della protezione dei locatari.

Il 14 marzo 1997, l'Associazione svizzera inquilini ha lanciato l'iniziativa popolare "Per delle pigioni corrette". L'iniziativa, presentata sotto forma di un progetto elaborato, esigeva l'introduzione di un tasso ipotecario livellato, l'estensione dell'obbligo di utilizzare moduli ufficiali per concludere un contratto d'affitto e un chiaro ampliamento della protezione dalla disdetta. Il 2 settembre 1998, il Consiglio federale ha deciso di contrapporre a questa iniziativa popolare un controprogetto. Il controprogetto indiretto, che prevedeva una modifica del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni, è stato approvato dalle Camere federali il 13 dicembre 2002. Il legame al tasso d'interesse ipotecario dovrebbe essere eliminato e in futuro le pigioni dovrebbero essere adeguate conformemente all'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo. Per determinare l'eventuale carattere abusivo di una pigione non si dovrebbe più basarsi sul reddito sproporzionato, ma sul principio della pigione di riferimento.

Il 18 maggio 2003, Popolo e Cantoni hanno respinto l'iniziativa popolare «Per delle pigioni corrette». La proposta del Parlamento, contro la quale le organizzazioni dei locatari avevano lanciato con successo il referendum, è stata pure respinta in occasione della votazione popolare dell'8 febbraio 2004.

Nel mese di dicembre 2005 è stata avviata un'ulteriore procedura di consultazione inerente al progetto di modifica del titolo ottavo del Codice delle obbligazioni concernente la locazione. Il progetto prevedeva essenzialmente un sistema duale, grazie al quale le parti contraenti avrebbero potuto scegliere fra il modello delle pigioni indicizzate e quello delle pigioni commisurate ai costi. I partecipanti alla consultazione, pur condividendo a larga maggioranza la necessità di procedere ad una revisione, hanno ritenuto che il progetto fosse, nella sua totalità, eccessivamente complesso. Visto soprattutto che le richieste avanzate dalle associazioni direttamente interessate riguardo alle questioni di fondo erano di orientamento diametralmente opposto, il 29 settembre 2006 il Consiglio federale ha deciso di sospendere temporaneamente la revisione del diritto di locazione a livello di legge.

Invece di ciò è stata prevista una modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL). Il 28 novembre 2008 il Consiglio federale l'ha approvata e ne ha deciso l'entrata in vigore per il 1° gennaio 2008. Essa prevede, tra l'altro, che gli adeguamenti delle pigioni siano determinati da un tasso d'interesse medio dei premi ipotecari in Svizzera (e non dal tasso ipotecario variabile della rispettiva banca cantonale risp. della banca leader sul mercato. Inoltre, anche le migliorie energetiche nel settore degli edifici – così come gli interventi di valorizzazione – possono giustificare un adeguamento della pigione.

Già durante le attività di revisione dell'OLAL è tuttavia risultato evidente che tale modifica da sola non avrebbe risolto i reali problemi del diritto di locazione. Per questo motivo, da diversi ambienti è giunta la richiesta relativa a un'ulteriore proposta di revisione globale della legge. A questo proposito, il 1° marzo 2007 le associazioni degli inquilini e dei locatori si sono incontrate con il capo del Dipartimento federale dell'economia, decidendo di istituire un gruppo di lavoro formato da rappresentanti dei diversi gruppi d'interesse a cui affidare il compito principale di integrare la revisione dell'ordinanza con modifiche a livello di legge. Il 13 novembre 2007, in occasione della riunione finale, le associazioni degli inquilini e dei locatori si sono accordate sugli aspetti essenziali delle proposte avanzate.

Ciò è stato possibile unicamente grazie all'abbandono, da parte di tutti gli interessati e in relazione a numerosi aspetti, di posizioni che fino ad allora erano sembrate irrinunciabili. La soluzione concordata dalle parti interessate prevede che le pigioni siano indipendenti dai tassi ipotecari. Il cambiamento di sistema che ne deriva – dalle pigioni commisurate ai costi all'indicizzazione delle pigioni – semplifica il diritto di locazione e contribuisce in misura importante alla riduzione dell'onere amministrativo. Basandosi sull'intesa raggiunta tra le associazioni interessate, il Dipartimento federale dell'economia ha elaborato un disegno di legge che ha quindi sottoposto, nel mese di febbraio 2008, alla consultazione interna all'Amministrazione.

In seguito a tale consultazione il Consiglio federale ha incaricato, il 27 febbraio 2008, il Dipartimento federale dell'economia di porre in consultazione il progetto elaborato di modifica del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni. Di conseguenza sono stati invitati a partecipare alla procedura di consultazione tutti i Governi cantonali, 13 partiti politici, le tre associazioni mantello svizzere degli organismi di costruzione di utilità pubblica, le associazioni dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, 8 associazioni mantello svizzere dell'economia e 56 altre organizzazioni, tra cui tutte la associazioni degli inquilini e dei locatori. La procedura di consultazione è durata fino al 31 maggio 2008. Complessivamente sono state inoltrate 89 prese di posizione (25 Cantoni, 8 partiti politici, 51 organizzazioni, 5 privati).

2 Partecipanti alla procedura di consultazione

2.1 Cantoni

Tutti, tranne il Cantone di Glarona.

2.2 Partiti

15	Partito popolare democratico svizzero	PPD
	Partito cristiano sociale	PCS
	Partito evangelico svizzero	PEV
	Partito liberale-radical svizzero	PLR
	Partito ecologista svizzero	I Verdi
	Partito liberale svizzero	PLS
20	Unione democratica di centro	UDC
	Partito socialista svizzero	PSS

2.3 Organizzazioni

	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband	SMV
	Association Suisse des Locataires	ASLOCA
25	Associazione Svizzera Inquilini	ASI
	Associazione svizzera dei proprietari fondiari	ASPF Svizzera
	Fédération romande immobilière	FRI
	Hausverein Schweiz	HVS
	Federazione svizzera dei fiduciari immobiliari	SVIT
30	Union suisse des professionnels de l'immobilier	USPI
	Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria	CATEF
	Camera di commercio e dell'industria di Argovia	AIHK
	Association suisse pour l'habitat (section romande)	ASH (section romande)
	Association suisse de défense et de détente des retraités	AVIVO suisse
35	Alleanza delle società femminili svizzere	Alleanza F
	Centre Patronal	
	Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie	CVCI
	Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève	CBL Genève
	Associazione mantello delle organizzazioni familiari in Svizzera - Pro Familia Svizzera	Pro Familia
40	Associazione mantello delle società di utilità pubblica delle donne svizzere	SUPFS
	Organizzazione nazionale della costruzione	costruionsvizzera
	Giuristi e Giuriste Democratici Svizzeri	GDS
	economiesuisse	
	Fédération des entreprises romandes	FER
45	Fédération romande des consommateurs	FRC
	Centrale delle donne dei Grigioni	
	Camera di commercio di Glarona	
	Unione intercantonale di riassicurazione	UIR
	Holding RBA	
50	Federazione Svizzera degli Avvocati	FSA
	Unione svizzera degli imprenditori	USI
	Associazione Svizzera dei Banchieri	SwissBanking

	Società Svizzera degli Impresari-Costruttori	SSIC
	Associazione dei Comuni Svizzeri	
	Unione sindacale svizzera.....	USS
	Unione svizzera delle arti e mestieri.....	USAM
5	Associazione svizzera degli invalidi	procap
	Banca nazionale svizzera.....	BNS
	Unione delle città svizzere.....	
	Unione svizzera dei fiduciari.....	USF
	Associazione svizzera per costruzioni di abitazioni e promovimento di condomini	ASAP
10	Associazione svizzera per l'abitazione.....	ASA
	Unione svizzera degli esperti cantonali in materia di valutazione degli immobili	USECV
	Associazione svizzera delle cooperative d'abitazione liberali	ACL
	Associazione Svizzera d'Assicurazioni	ASA
	Città di Zurigo, Dipartimento delle finanze	Città di Zurigo
15	Fondazione per la protezione dei consumatori	Protezione dei consumatori
	Associazione degli Investitori e delle Amministrazioni immobiliari.....	VIV
	Unione delle banche cantonali svizzere.....	UBCS
	Unione svizzera degli universitari.....	USU
	Associazione degli istituti cantonali di assicurazione antincendio	AICAA
20	Associazione delle ditte immobiliari zurighesi	VZI
	Camera di commercio di Zurigo.....	ZHK

Privati: 5 prese di posizione

25 **3 Osservazioni generali dei partecipanti alla consultazione**

3.1 Cantoni

Il disegno di legge che prevede il passaggio al sistema della pigione indicizzata viene approvato espressamente da quasi tutti i Cantoni. In particolare essi sono favorevoli allo sganciamento delle
30 pigioni dall'evoluzione dei tassi ipotecari e ritengono opportuna l'interdipendenza tra le pigioni e l'indice nazionale dei prezzi al consumo.

Il consenso non riguarda soltanto il cambiamento di sistema in quanto tale, ma concerne sostanzialmente anche le singole disposizioni del presente progetto. Le osservazioni critiche si riferiscono soprattutto alla strutturazione dettagliata della pigione di riferimento nonché all'entità e al
35 meccanismo della traslazione in caso di adeguamenti all'indice nazionale dei prezzi al consumo: a tale proposito si constata in generale una maggiore prudenza da parte di alcuni Cantoni romandi e urbani. Per quanto riguarda il Cantone di Neuchâtel, determinate riserve hanno portato a esprimere una valutazione globale negativa. In singoli casi si auspicano, a titolo complementare, studi approfonditi in materia.

40 **3.2 Partiti**

PPD

Il PPD svizzero accoglie con favore le proposte di modifica del Consiglio federale, che si basano su un compromesso negoziato dalle organizzazioni degli inquilini e da quelle dei locatori. Il PPD considera inevitabile lo sganciamento proposto delle pigioni dal tasso ipotecario e il loro adeguamento
45 all'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

PCS

Il PCS svizzero ritiene importante e giusto il fatto di introdurre un cambiamento di sistema nel diritto di locazione in materia di adeguamento delle pigioni. In passato, infatti, il legame tra pigioni e tassi
50 ipotecari non ha dato buoni risultati. Per il PCS svizzero un adeguamento delle pigioni che tiene conto dell'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo è una buona soluzione, anche se essa non è ancora del tutto soddisfacente nei dettagli.

PEV

Il PEV è favorevole allo sganciamento, proposto dal Consiglio federale, delle pigioni dal tasso ipotecario e all'interdipendenza tra le pigioni e l'indice nazionale dei prezzi al consumo.

PLR

Il PLR si rallegra del fatto che, nel mese di novembre 2007, gli inquilini e i locatori si sono accordati sugli elementi chiave di una revisione del diritto di locazione. Secondo il PLR, lo sganciamento delle pigioni dai tassi ipotecari è assolutamente opportuno. Il legame all'indice nazionale dei prezzi al consumo semplifica il diritto di locazione, rende più trasparente l'evoluzione delle pigioni e permette di ridurre i prezzi.

I Verdi

Dal punto di vista dei Verdi, in linea di massima, una pigione commisurata ai costi semplificata e definita in modo più chiaro continua a essere il vero e proprio modello di pigione da applicare. Di conseguenza lo sganciamento delle pigioni dal tasso ipotecario, che è stato riproposto di recente, viene considerato favorevolmente, ma soltanto a condizione che ciò permetta di evitare effettivamente un ulteriore aumento dell'onere locativo o perlomeno di limitarlo. È possibile valutare positivamente il fatto che la correlazione tra le pigioni e l'indice nazionale dei prezzi al consumo impedisce le oscillazioni difficilmente prevedibili e di una certa entità.

PLS

Il PLS approva l'orientamento generale del progetto legislativo in questione. Nell'interesse del compromesso raggiunto tra le associazioni delle due parti, esso rinuncia ad aggiungere proposte proprie. Il PLS si dichiara favorevole al fatto che le pigioni sono finalmente sganciate dal tasso ipotecario, che la verifica dell'eventuale carattere abusivo della pigione è possibile soltanto al momento di stabilire la pigione iniziale e che l'evoluzione della pigione durante il rapporto di locazione in corso segue l'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

UDC

L'UDC chiede un sistema in cui il mercato possa agire liberamente e in cui lo Stato intervenga il meno possibile nella sua attività di regolamentazione ed emanì quindi un minimo di prescrizioni. In tal senso essa propugna una legislazione che si oppone all'orientamento burocratico dell'attuale diritto di locazione e che invece crei condizioni quadro favorevoli agli investimenti. La presente revisione del diritto di locazione non permette di raggiungere questo obiettivo, per cui l'UDC la rifiuta ritenendola inopportuna.

PS

Il PS svizzero si dichiara in linea di massima favorevole alle modifiche previste nel diritto di locazione. In particolare lo sganciamento delle pigioni dai tassi d'interesse ipotecari costituisce un passo importante verso una determinazione adeguata ed equa delle pigioni. Inoltre vengono approvate l'indicizzazione e la semplificazione del sistema in generale, anche se trapela qualche riserva in merito ad alcuni dettagli.

3.3 Organizzazioni

SMV / ASLOCA / ASI, USS

Approvano gli sforzi intesi a semplificare il diritto di locazione nonché il cambiamento di sistema (lo sganciamento delle pigioni dall'evoluzione dei tassi ipotecari e l'interdipendenza tra le pigioni e l'indice nazionale dei prezzi al consumo). Inoltre viene valutata positivamente l'eliminazione della possibilità, per un acquirente, di adeguare le pigioni secondo il metodo assoluto dopo l'acquisto di un edificio come pure il mantenimento della possibilità di contestazione della pigione iniziale. Tuttavia occorre ancora disciplinare diversi dettagli e verificarne gli effetti.

USS

Approva gli sforzi volti a ottenere un'intesa tra le associazioni degli inquilini e quelle dei locatori e aderisce in linea di massima alla presa di posizione di SMV / ASLOCA / ASI.

ASPF Svizzera

Preferisce una pigione basata soltanto su criteri di mercato e non ritiene che vi sia un'assoluta necessità di modificare il diritto di locazione, poiché nel frattempo le complesse disposizioni in materia funzionano bene nella pratica e sono sufficientemente note. Siccome l'equilibrio politico nel settore della locazione è fragile, un nuovo tentativo di modificare il diritto di locazione entra in linea di conto soltanto se ci si basa su un sistema ampiamente rappresentativo. Per quanto riguarda la versione

attuale, entrambe le parti in causa hanno accettato alcuni compromessi. Unicamente nell'ambito di questo pacchetto globale l'ASPF Svizzera approva il cambiamento di sistema, che prevede l'introduzione di pigioni indicizzate e lo sganciamento delle pigioni dai tassi d'interesse ipotecari. Se tale compromesso non trovasse una maggioranza solida, l'ASPF Svizzera rifiuterebbe un nuovo progetto di revisione e in particolare il cambiamento di sistema previsto.

SVIT, CATEF

La SVIT approva il compromesso, estremamente ponderato, deciso in seno al gruppo di lavoro, ma soltanto a condizione che il pacchetto globale non subisca ulteriori modifiche. Il cambiamento di sistema è stato auspicato con fermezza soprattutto dalla parte locataria, mentre la SVIT e le altre organizzazioni dei locatori non l'hanno affatto cercato. Tuttavia il cambiamento di sistema viene accettato unicamente se l'indicizzazione delle pigioni è effettuata al 100 per cento. L'indicizzazione al 100 per cento è infatti considerata l'elemento fondamentale del compromesso.

VZI

Si esprime, aggiungendo alcune precisazioni, completamente nel senso della presa di posizione della SVIT.

USPI

Il progetto viene accolto favorevolmente a grande maggioranza. Le osservazioni apportate riguardano alcune disposizioni dettagliate e la richiesta di non derogare al compromesso raggiunto dal gruppo di lavoro.

FRI

Il disegno di legge si basa sul compromesso concluso. Esso è equilibrato, per cui viene approvato in linea di massima. Tuttavia alcuni punti non possono essere considerati isolatamente.

FER

In linea di massima approva il progetto, ritenuto equilibrato. Lo sganciamento delle pigioni dal tasso ipotecario e l'interdipendenza, nella misura del 100 per cento, tra le pigioni e l'indice nazionale dei prezzi al consumo vengono accolti favorevolmente. Per quanto riguarda il sistema di pigioni di riferimento, diversi aspetti sono ancora poco chiari e devono essere spiegati, analogamente ad alcune altre disposizioni, in modo più dettagliato o essere migliorati.

VIV

Una revisione del diritto di locazione è assolutamente opportuna. Uno sganciamento delle pigioni dai tassi d'interesse ipotecari è adeguato e l'interdipendenza tra le pigioni e l'indice nazionale dei prezzi al consumo è opportuna. Il progetto si basa su un compromesso raggiunto dalle associazioni degli inquilini e dei locatori ed è complessivamente equilibrato, anche se non corrisponde alla soluzione ideale auspicata dalla VIV. Per questo motivo non si dovrebbero rimetterne in questione singoli elementi e quindi rinegoziarli. Quale obiettivo a lungo termine si continua ad auspicare una pigione basata soltanto su criteri di mercato.

ASA

Approva il progetto, poiché esso contiene anche alcune semplificazioni. Il presupposto è che le disposizioni per i locatori di abitazioni di utilità pubblica siano disciplinate in modo dettagliato nell'ordinanza.

ASH (section romande)

Approva il progetto e auspica una concretizzazione delle disposizioni concernenti i locatori di abitazioni di utilità pubblica.

ACL

Approva in linea di massima la revisione auspicata ed espressamente le disposizioni particolari per i locatori di abitazioni di utilità pubblica.

HVS

Condivide l'attuale compromesso, ma ritiene che una pigione commisurata ai costi pura e semplice nonché inalterata sarebbe più adeguata. Esso chiede ulteriori miglioramenti in alcuni punti importanti.

AVIVO suisse

Considerate le difficoltà che le banche incontrano nel determinare un tasso d'interesse ipotecario realistico, l'AVIVO suisse rifiuta l'attuale sistema. Tuttavia essa si oppone anche alla nuova soluzione

proposta. Allo scopo di favorire la redditività per i proprietari vengono sacrificati gli interessi di coloro che si trovano da parecchio tempo nella stessa abitazione. Questa situazione si aggraverà ulteriormente nelle regioni caratterizzate da una penuria di abitazioni.

5 AIHK

In linea di massima le modifiche proposte vengono comunque approvate, a condizione che il progetto esca dalla procedura di consultazione come è stato negoziato dalle associazioni interessate e senza subire interventi unilaterali che pregiudichino l'equilibrio di quest'opera ponderata. In particolare viene accolto favorevolmente lo sganciamento delle pigioni dai tassi d'interesse ipotecari.

10

costruionesvizzera

Ci si dichiara a favore di un diritto di locazione possibilmente vicino al mercato. Sebbene il progetto in questione sia assai lontano da tale richiesta, esso viene approvato in linea di principio, poiché si basa su un compromesso negoziato tra le organizzazioni dei locatori e quelle degli inquilini. Il passaggio a un'indicizzazione delle pigioni dovrebbe infatti contribuire a una semplificazione e a una riduzione dell'onere amministrativo.

15

Centre Patronal

Il Centre Patronal approva l'orientamento generale del progetto in questione.

20

CVCI

La CVCI si esprime in modo nettamente favorevole alla proposta di revisione del diritto di locazione e al sistema di indicizzazione, che ritiene assai semplice. Anche se questo sistema comporterà aumenti regolari delle pigioni, essi saranno comunque prevedibili e corrisponderanno all'evoluzione generale dei costi e dei salari.

25

CBL Genève

La CBL è favorevole alla trasparenza del sistema delle statistiche edonistiche nel caso in cui dovesse essere introdotto.

30

SUPFS, Centrale delle donne dei Grigioni

L'interdipendenza tra le pigioni e l'indice nazionale dei prezzi al consumo invece del tasso ipotecario viene approvata, ma non nella misura prevista. La semplificazione degli adeguamenti delle pigioni facilita il calcolo del budget familiare. In ogni caso i costi dell'alloggio rappresentano una delle principali voci di spesa.

35

GDS

Il cambiamento auspicato in merito all'adeguamento delle pigioni è in linea di massima comprensibile. Per quanto riguarda i singoli dettagli, tuttavia, esiste ancora la necessità di un'ulteriore regolamentazione, poiché né i salari né le rendite degli inquilini vengono adeguati al rincaro. Inoltre è necessario fissare un limite massimo nel caso in cui si verificasse un forte rincaro.

40

economiesuisse

Economiesuisse è in linea di massima favorevole alla revisione del diritto di locazione. Dal momento che il progetto posto in consultazione si basa su un'intesa tra le associazioni determinanti, esso rappresenta una soluzione di compromesso realizzabile. Il progetto viene approvato, a condizione che esso esca dalla procedura di consultazione senza subire interventi unilaterali che pregiudichino l'equilibrio di questo difficile compromesso.

45

Camera di commercio di Glarona

Si può approvare il pacchetto globale se non subirà più ulteriori modifiche. Occorre fare in modo che l'attuazione si svolga nel modo più semplice possibile.

50

UIR

In linea di massima il progetto viene approvato.

55

procap

Condivide la presa di posizione dell'Associazione Svizzera Inquilini, poiché la situazione abitativa per le persone colpite da menomazioni è molto precaria a causa delle pigioni nettamente più elevate che occorre pagare per le abitazioni prive di ostacoli, in particolare per i pensionati che beneficiano dell'AVS o dell'AI. In questo progetto viene riposta la speranza in un'attenuazione dell'aumento dei costi delle pigioni.

60

Pro Familia

Pro Familia ritiene che la soluzione presentata nell'attuale progetto, che consiste nello sganciare le pigioni dai tassi ipotecari, risponda meglio alle proprie aspettative. In particolare essa approva il fatto che gli aumenti delle pigioni d'ora in poi dipenderanno dalla crescita dell'indice nazionale dei prezzi al consumo e non più dalle fluttuazioni dei tassi d'interesse ipotecari.

Holding RBA

Si sostiene la presa di posizione di SwissBanking, approvando in particolare lo sganciamento delle pigioni dai tassi ipotecari.

FSA

Per la FSA vi sono dubbi insuperabili in merito al fatto di sapere se la proposta di revisione presentata sia effettivamente conforme alla Costituzione: in particolare ci si chiede, da un lato, se tale proposta corrisponda ancora al mandato costituzionale di cui all'articolo 109 Cost. e, dall'altro, se essa non limiti quindi in modo incostituzionale altri principi fondamentali protetti dalla Costituzione, come la garanzia della proprietà (art. 26 Cost.), la libertà economica (art. 27 Cost.) e la libertà contrattuale (art. 19 CO).

Esiste il notevole rischio che il sistema previsto delle disposizioni in materia di abusi abbia effetti controproducenti per gli inquilini: infatti, dopo che nei rapporti di locazione in corso non sarà più possibile far valere adeguamenti delle pigioni basandosi sul cambiamento delle condizioni di mercato, la disdetta quale mezzo per ottimizzare il rendimento raggiungerà un valore ancora maggiore rispetto a quello assunto nel diritto attualmente in vigore. Un'altra possibilità consiste nel fatto che, in futuro, i locatori concluderanno soltanto contratti a tempo determinato: si tratta quindi di contratti che scadono a una data stabilita in precedenza senza che sia necessario disdirli. Anche nei confronti del modello delle pigioni di riferimento si esprime un certo scetticismo.

SwissBanking

Lo sganciamento delle pigioni dai tassi ipotecari viene approvato. Il modello proposto viene accolto favorevolmente, essendo più semplice e più trasparente, anche se non corrisponde ancora alla pigione basata su criteri di mercato, che sarebbe necessaria al fine di creare un incentivo sufficiente per la costruzione di oggetti locativi bastante a lungo termine.

SSIC

La Società Svizzera degli Impresari-Costruttori ritiene che un cambiamento di sistema dalla pigione commisurata ai costi alle pigioni indicizzate sia accettabile soltanto se avverrà, in particolare, nell'ambito delle disposizioni transitorie e se la quota trasferibile sulle pigioni, pari al 100 per cento, sarà sottoposta ancora una volta a un'analisi critica.

Associazione dei Comuni Svizzeri

L'Associazione dei Comuni Svizzeri approva la revisione del diritto di locazione, che propone in particolare il passaggio alle pigioni indicizzate e alle pigioni di riferimento per i locali d'abitazione nonché lo sganciamento delle pigioni dai tassi d'interesse ipotecari. Il progetto in questione si basa su un'intesa tra le associazioni determinanti e rappresenta quindi una soluzione di compromesso realizzabile.

USAM

L'USAM si dichiara a favore di un diritto di locazione liberale e possibilmente vicino al mercato. Essa constata con soddisfazione che il progetto proposto tende a orientarsi verso una semplificazione coerente per quanto riguarda la comprensibilità e la trasparenza. Si tratta di un progetto equilibrato che tiene conto sia degli interessi dei proprietari sia di quelli degli inquilini, anche se sono auspicabili ulteriori adeguamenti nei dettagli.

BNS

La Banca nazionale sostiene il progetto di revisione del diritto di locazione e in particolare la proposta di indicizzare le pigioni secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo. Essa ritiene che si tratti di una buona soluzione, che forse non è ideale, poiché può comportare determinate distorsioni, ma che è comunque accettabile come compromesso, visto che rappresenta un notevole progresso rispetto alla situazione attuale. La BNS approva però questa proposta soltanto a condizione che l'indicizzazione sia effettivamente integrale e senza eccezioni.

Unione delle città svizzere

L'Unione delle città svizzere approva l'orientamento generale della prevista revisione del diritto di locazione. La proposta di passaggio alle pigioni indicizzate e alle pigioni di riferimento per i locali

d'abitazione nonché lo sganciamento delle pigioni dai tassi d'interesse ipotecari comportano uno snellimento radicale e una semplificazione delle disposizioni inerenti alla determinazione delle pigioni.

USF

5 La proposta di revisione in questione tiene ugualmente conto degli interessi degli inquilini e di quelli dei locatori. Essa comporta una semplificazione del diritto di locazione e una maggiore trasparenza per quanto riguarda gli adeguamenti delle pigioni. Inoltre essa permette di stabilizzare in modo equilibrato l'evoluzione dei prezzi delle pigioni. Il modello delle pigioni di riferimento viene tuttavia rifiutato.

10

USECV

In linea di massima l'Unione svizzera degli esperti cantonali in materia di valutazione degli immobili (USECV) è d'accordo con la presente revisione del diritto di locazione.

ASA

15 Il progetto viene approvato in linea di principio, poiché riflette in modo degno di approvazione il tentativo di mettere d'accordo i diversi interessi nell'ambito di una soluzione di compromesso.

Città di Zurigo

20 La città di Zurigo si rallegra del fatto che i partner sociali hanno potuto accordarsi su una semplificazione socialmente equilibrata del diritto di locazione.

AICAA

In linea di massima il progetto viene approvato.

25

UBCS

Si rinvia alla presa di posizione di SwissBanking. Le modifiche previste nel Codice delle obbligazioni vengono approvate.

USU

30 Secondo l'USU, l'opzione che permette di contestare la pigione iniziale e il cambiamento di sistema che prevede l'interdipendenza tra le pigioni e l'indice nazionale dei prezzi al consumo invece del tasso ipotecario sono un mezzo appropriato per ottenere un'attenuazione dei costi delle pigioni.

ZHK

35 La revisione prevista, che propone lo sganciamento delle pigioni dai tassi d'interesse ipotecari, viene considerata positiva ed equilibrata. Il cambiamento di sistema che deriva da tale sganciamento, con il relativo passaggio dalle pigioni commisurate ai costi all'indicizzazione delle pigioni, semplifica il diritto di locazione. Di conseguenza si passa anche a uno strumento incentrato sulle esigenze del mercato, per le pigioni di riferimento, allo scopo di verificare le pigioni iniziali.

40

4 Proposte e osservazioni in merito a temi scelti in particolare

4.1 Applicabilità delle disposizioni in materia di abusi inerenti alla superficie abitabile netta (articolo 253b capoverso 2)

45

ZH, SZ, BS, AG, GR, ASPF Svizzera, VIV, ASA, ACL, USAM, USECV

Si accenna al fatto che per la nozione proposta di superficie abitabile netta non esiste una definizione generalmente valida, per cui occorre definirla più precisamente. La VIV e l'USECV propongono di effettuare il calcolo secondo la norma SIA. L'USECV è favorevole a una definizione più precisa da inserire nell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto dei locali d'abitazione o commerciali (OLAL).

50

ZH, SZ, BS, AG, GR, ACL, ASA

Occorre definire più precisamente la nozione di "lusso".

ZH, SZ, ZG, BS, SH, AG, VD, VS, ASPF Svizzera, USPI, SVIT, FRI, FER, VIV, ASA, ACL, Centre patronal, CVCI, SSIC, costruzioneesvizzera

L'introduzione del criterio dei 150m² di superficie abitabile netta invece del numero di locali viene approvata.

5

ACL

Nell'applicazione di questa disposizione potrebbero risultare alcune difficoltà, poiché la superficie abitabile esatta spesso non è nota o non lo è esattamente.

10

LU

Occorre mantenere l'attuale definizione, che finora ha dato buoni risultati.

SZ, ZG, BS, Unione delle città svizzere, città di Zurigo

Occorre esaminare se un'estensione a 180m² sia opportuna.

15

Associazione dei Comuni Svizzeri

Viene proposto di esaminare ulteriori criteri per la delimitazione, come ad esempio la pigione in base alla superficie.

20

SG, SVIT, VIV, USAM, Unione delle città svizzere, città di Zurigo

Occorre rinunciare alla nozione di "lusso" e basarsi unicamente sulla superficie abitabile netta.

FSA

25

I motivi che giustificano le modifiche proposte sono convincenti. Perciò la FSA propone inoltre di rinunciare completamente al cosiddetto criterio "qualitativo", vale a dire al presupposto di un oggetto "di lusso", poiché una superficie abitabile netta di più di 150 m² è indizio di un certo lusso che dimostra che l'inquilino in questione non necessita di una protezione sociale.

CATEF

30

In singoli casi il giudice dovrebbe disporre di un certo margine di apprezzamento, ad esempio per poter tenere conto, nella valutazione, anche dello standard di un'abitazione.

SVIT, VIV, ASA

35

La locazione di locali commerciali deve essere esclusa dalle disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive. L'ASA ritiene che dovrebbe essere possibile accordarsi, almeno contrattualmente, in merito a tale esclusione.

USAM

40

Anche i locali commerciali con una superficie superiore a 150m² o i cui costi d'affitto superano i 5'000 franchi al mese dovrebbero essere esentati dall'assoggettamento alle disposizioni in materia di abusi.

FSA

45

Occorre esaminare la questione di sapere se certi rapporti di locazione di locali commerciali non debbano essere esentati dall'assoggettamento alle disposizioni in materia di abusi. L'esperienza insegna che gli inquilini di locali commerciali sono interessati a concludere rapporti di locazione di diversi anni, mentre i locatori, da parte loro, sono disposti a stipulare contratti a lungo termine soltanto se esiste la possibilità di adeguare la pigione alle nuove condizioni del mercato.

4.2 Pigioni di riferimento

4.2.1 In generale

50

ZH, SZ, BS, AG, GE, JU, UBCS, GDS

Esistono dubbi sulla questione di sapere se lo strumento è sufficientemente preciso e se sarà possibile registrare in modo abbastanza esatto le differenti abitazioni.

TI, SMV / ASLOCA / ASI, USS, USPI

55

Il modello è ancora incompleto e deve essere oggetto di approfonditi chiarimenti e di ulteriori test.

BE, NE

Si constata che alcuni punti sono ancora in sospeso. Neuchâtel critica il fatto che il Consiglio federale riceva un'autorizzazione senza precise prescrizioni legali, mentre Berna suggerisce di mettere in

vigore l'articolo 269 soltanto assieme all'ordinanza d'esecuzione, allo scopo di evitare una situazione di incertezza giuridica.

SMV / ASLOCA / ASI, FRI, FER

5 L'attuale gruppo di lavoro dovrebbe essere mantenuto affinché possa elaborare una soluzione per le questioni di dettaglio summenzionate. Le disposizioni dell'ordinanza sono importanti, poiché la legge è in parte formulata in modo molto generico. Le regolamentazioni di rilevanza politica devono essere disciplinate nella legge e non soltanto nell'ordinanza.

10 CATEF

La CATEF approva in linea di massima il sistema di cui all'articolo 269 CO.

ASPF Svizzera, SVIT, FRI, VIV

15 Nel sistema proposto di pigione indicizzata è logico applicare la definizione di abuso fondandosi sulla pigione di riferimento. I modelli edonistici hanno dato buoni risultati nella pratica.

CVCI

20 La CVCI è sempre stata contraria alla statistica delle pigioni: tuttavia essa preferisce questo sistema al metodo del calcolo del reddito, visto che quest'ultimo suscita un numero nettamente maggiore di divergenze di opinione. Essa propone di istituire un gruppo d'accompagnamento che è responsabile dell'elaborazione e dell'introduzione del sistema di pigioni di riferimento.

FSA

25 La FSA esprime riserve di principio nei confronti di una legislazione in materia di abusi che si basa su rilevazioni statistiche.

USF

L'USF è contraria alle pigioni di riferimento.

30 PS

Il limite superiore nella determinazione delle pigioni risulta basandosi su una fascia che comprende il 90 per cento delle pigioni. È difficile valutare quali saranno le conseguenze di ciò. Questa circostanza rende necessari ulteriori chiarimenti in merito. Occorrerebbe esaminare ancora una volta se, per quanto riguarda la pigione iniziale, non si dovrebbe comunque mantenere un modello di calcolo che eviti redditi sproporzionati: tale modello dovrebbe essere strutturato in modo da essere impiegato più facilmente rispetto a quello attuale.

35 In generale il sistema delle pigioni di riferimento per le abitazioni in locazione è ancora incompleto e deve essere oggetto di approfonditi chiarimenti.

40 SUPFS, Centrale delle donne dei Grigioni

Per le inquiline la pigione di riferimento semplifica la contestazione delle pigioni iniziali. Tuttavia manca attualmente un meccanismo che permetta di frenare questa tendenza. I locatori possono ottenere redditi sproporzionati basandosi sulla pigione di riferimento. Per questo motivo si propone che gli inquilini, in caso di dubbio, possano esigere che i locatori presentino loro in modo dettagliato il reddito netto dell'immobile. In seguito è quindi possibile effettuare un'adeguata correzione della pigione in deroga ai valori stabiliti statisticamente.

Pro Familia

50 Occorrerebbe introdurre un monitoraggio del mercato dell'alloggio che permetta di constatare le particolarità connesse con le abitazioni familiari.

AIHK, economiesuisse

55 Il sistema delle pigioni indicizzate esige una base di riferimento conforme alle condizioni del mercato. Di conseguenza occorrerebbe rifiutare chiaramente un sistema che in ultima analisi comporterebbe l'introduzione di pigioni iniziali ordinate dallo Stato.

ASA

60 Dal disegno di legge non risulta se, nel caso della pigione di riferimento, si tratta di una pigione netta o di una pigione lorda.

USAM

Il messaggio del Consiglio federale deve spiegare in modo semplice e trasparente il metodo scientifico della comparabilità. Il mantenimento del gruppo di lavoro dovrebbe essere sancito come principio nella legge e, nelle sue modalità di funzionamento, nell'ordinanza.

5

NE

Se gli inquilini fanno uso con cautela della loro possibilità di contestazione in materia di pigioni iniziali, ciò è dovuto al fatto che le pigioni di riferimento si basano su pigioni generalmente abusive.

10 SMV / ASLOCA / ASI

Negli agglomerati urbani, in cui esiste da parecchio tempo una penuria di alloggi, occorre applicare un'ottica differenziata affinché non si giunga a un congelamento dei prezzi a un livello molto elevato.

SwissBanking

15 Nel caso del modello delle pigioni di riferimento si deve tenere conto dell'indipendenza, affidando l'esecuzione ad almeno due organizzazioni separate.

FRI, FER, PLS, CVC

Occorre aggiornare la statistica ogni tre mesi (PLS: diverse volte all'anno).

20

SVIT, VIV

La statistica deve essere attuale. Essa deve essere aggiornata almeno una volta all'anno.

VD

25 L'assunzione di eventuali costi da parte dei Cantoni per determinare le pigioni di riferimento viene rifiutata.

4.2.2 Pubblicità

ZH, SZ, BL, GR, TG, VD, VS, NE, ASA, UBCS, Centre patronal, GDS, Unione delle città svizzere, ASA, città di Zurigo, Verdi, PLS, PS, CBL Genève, SMV / ASLOCA / ASI, USPI

30 Si propone che lo strumento in questione sia pubblico e venga reso accessibile anche agli inquilini e ai locatori (nessuna limitazione alle autorità di conciliazione e ai tribunali).

ZG

35 È espressamente favorevole al fatto che lo strumento sia accessibile soltanto alle autorità di conciliazione.

FRI

Occorre disciplinare nella legge se lo strumento di comparazione è accessibile al pubblico.

4.2.3 Fascia di fluttuazione

40 SSIC

La soluzione proposta in merito alla fascia di fluttuazione è opportuna.

SVIT, VIV

45 La fascia di fluttuazione del 90 per cento fa parte del compromesso raggiunto. Una fascia di fluttuazione più bassa viene rifiutata.

PS

La fascia di fluttuazione del 90 per cento sembra molto elevata.

50 I Verdi

La fascia di fluttuazione delle pigioni non abusive deve essere definita attorno all'80 per cento. Dalla fascia di fluttuazione proposta nella misura del 90 per cento risulta un carattere abusivo medio del cinque per cento soltanto, ciò che dal punto di vista dei Verdi costituisce un coefficiente troppo basso e non rende conveniente, in numerosissimi casi, una procedura di contestazione.

55

FSA

Non appare comprensibile il motivo per cui il 5 per cento delle pigioni nel segmento di prezzo più elevato dovrebbe essere di per sé abusivo.

SwissBanking

Occorre esaminare in quale misura la possibilità di contestare la fascia superiore del 5 per cento delle pigioni di riferimento influenza il valore medio.

5 HVS

Il limite superiore della fascia di fluttuazione supera del 30 per cento il valore medio. Un'abitazione che, ad esempio, costa 1'800 franchi al mese potrebbe costare anche 2'300 franchi, senza che l'inquilino possa opporsi. Ciò provoca redditi sproporzionati e un effetto a spirale verso l'alto. Di conseguenza occorre introdurre un meccanismo che permetta di frenare questa tendenza, grazie al quale la determinazione della pigione iniziale si orienti anche ai costi effettivi.

4.2.4 Periodo di osservazione

ZH

È opportuno prendere in considerazione le attuali pigioni dei rapporti di locazione che sono stati conclusi di recente durante il periodo di cinque anni.

ASPF Svizzera, SVIT, FRI, VIV

La presa in considerazione dei rapporti di locazione conclusi al massimo da cinque anni viene accettata nell'ambito del compromesso raggiunto, anche se una durata di 2 o 3 anni sarebbe più appropriata.

FSA

Dal momento che lo strumento in questione viene applicato esclusivamente per la contestazione delle pigioni iniziali, l'inclusione di pigioni di riferimento che risalgono al periodo di cinque anni precedente il rilevamento statistico sembra eccessiva. Il termine dovrebbe essere ridotto a un periodo di due o tre anni.

ZG, Verdi

Occorre prendere in considerazione le pigioni degli ultimi 7 anni (non 5 anni). Questo periodo corrisponde alla media degli anni in cui si verifica un cambiamento di locatario.

SVIT, VIV

Occorre inserire nella legge (VIV: nell'ordinanza) il fatto che le pigioni attualmente in vigore confluiscono ogni volta nella statistica e non le pigioni al momento della conclusione del contratto di locazione, avvenuta cinque anni fa.

CVCI

La statistica deve riferirsi alle pigioni effettivamente pagate.

4.2.5 Oggetti locativi che beneficiano della promozione / Cooperative

ASPF Svizzera, SVIT, USPI, FRI, VIV, SSIC, USAM, costruzioni svizzera

Nel tenere conto del pool dei dati possono essere presi in considerazione soltanto gli oggetti locativi che vengono affittati conformemente alle leggi del mercato. Per questo motivo non possono essere incluse le abitazioni affittate dall'ente pubblico o quelle che in una forma qualsiasi beneficiano della promozione o sono sovvenzionate (neanche gli appartamenti di proprietà di cooperative). Ciò deve essere stabilito espressamente nella legge.

CVCI, GR, Centre patronal

Le pigioni che sono ridotte dall'ente pubblico non devono comparire nella statistica.

SH

Gli alloggi che beneficiano della promozione e le abitazioni affittate dagli enti di diritto pubblico non devono essere presi in considerazione.

FSA

La norma secondo cui le pigioni che sono oggetto di mutui statali non sono prese in considerazione per il calcolo dei dati di riferimento dovrebbe essere sancita nel testo legislativo. Lo stesso dovrebbe valere in generale per gli oggetti che sono affittati dall'ente pubblico e per tutti gli appartamenti di proprietà di cooperative.

SMV / ASLOCA / ASI

L'esclusione di interi tipi di abitazioni dalla statistica deve avvenire con estrema cautela.

PS

- 5 Come correttivo agli effetti di una fascia di fluttuazione del 90 per cento dovrebbero confluire nella base di calcolo, se possibile, le pigioni di tutte le abitazioni comparabili qualitativamente, e in particolare anche quelle della costruzione di alloggi appartenenti alle cooperative.

ZH

- 10 È importante che le abitazioni degli organismi di costruzione di utilità pubblica confluiscano senza limitazioni nella statistica.

BS, Associazione dei Comuni Svizzeri, Unione delle città svizzere, città di Zurigo

- 15 Gli appartamenti di proprietà di cooperative che non beneficiano della promozione devono essere inclusi (nel Cantone di Basilea Città il 12,5 per cento delle abitazioni in locazione sono appartamenti di proprietà di cooperative).

4.2.6 Modello di rilevamento statistico

VS, GE, SMV / ASLOCA / ASI, USPI, FRI, FER, Associazione dei Comuni Svizzeri, Centre patronal, CVCI, PLS

- 20 Viene proposto di stralciare la designazione "a livello nazionale" nell'articolo 269 capoverso 2. Il Centre Patronal precisa che sembra difficile mettere a confronto reciprocamente le pigioni di Ginevra, di Zurigo o, per esempio, di Delémont.

ZH, SZ, BS, AG, GE, JU, UBCS, GDS

- 25 Zurigo auspica in particolare che si tenga conto delle differenti dotazioni di arredamenti e avverte che sarà difficile prendere in considerazione anche la qualità delle prestazioni dei locatori. Inoltre occorre garantire che si parta dal presupposto di un calcolo della superficie unitario.
Ginevra auspica che, oltre alla pigione di riferimento, venga mantenuto lo strumento del calcolo del reddito, mentre Argovia vorrebbe basarsi anche sul reddito lordo compensante i costi.

Unione delle città svizzere, città di Zurigo

- 30 Per quanto riguarda i criteri di una pigione paragonabile, occorre tenere conto anche dello standard energetico e delle vecchie costruzioni considerate monumenti storici.

FSA

- 35 Tra i criteri di cui all'articolo 269 capoverso 4, il calcolo della superficie rappresenta un problema. La descrizione dei modelli di rilevamento e dei criteri inerenti alle pigioni di riferimento da parte del Consiglio federale deve essere nota non appena occorrerà decidere in merito alla revisione della legge.

VD

- 40 Occorre tenere conto della prassi differente nella fatturazione separata delle spese accessorie.
Il periodo di rinnovo dovrebbe anche essere considerato un criterio.

Pro Familia

- 45 La determinazione del prezzo della pigione nelle regioni urbane dovrebbe tenere conto di ulteriori criteri, che occorre definire più precisamente, allo scopo di evitare un aumento non equilibrato della pigione da cui sono colpite le economie domestiche che comprendono diverse persone, e in particolare le famiglie.

Associazione dei Comuni Svizzeri, Unione delle città svizzere, città di Zurigo

- 50 Viene proposto che, in occasione della consultazione intesa a stabilire i modelli di rilevamento, siano interpellati i Servizi comunali competenti e gli organismi di costruzione di utilità pubblica.

BS

- 55 Occorre coinvolgere nella consultazione le autorità di conciliazione.

4.2.7 Rilevamenti cantonali

CATEF

- 60 La CATEF émet une réserve quant à l'exception prévue à l'art. 269 al. 6. Une prolifération des statistiques cantonales ou/et communales n'est pas souhaitable.

La CATEF esprime una riserva in merito all'eccezione prevista all'articolo 269 capoverso 6 CO, che di conseguenza potrebbe comportare un aumento delle statistiche cantonali e comunali, ciò che non è auspicabile.

5 FSA

Occorre stralciare il capoverso 6, concernente i rilevamenti cantonali e comunali, senza sostituirlo.

VS, GE, SMV / ASLOCA / ASI, USPI, FRI, FER, Associazione dei Comuni Svizzeri

10 Le statistiche cantonali e comunali dovrebbero senz'altro poter essere applicate se si basano su metodi scientificamente riconosciuti e se adempiono essenzialmente i criteri di cui all'articolo 269 capoverso 4 E CO.

SH, ASPF Svizzera, SVIT, VIV, ASA

15 Ci si rifiuta di utilizzare le statistiche cantonali o comunali, poiché il carattere abusivo delle pigioni dovrebbe essere stabilito in modo unitario a livello svizzero e quindi i relativi modelli dovrebbero fondarsi su una base di dati uniformi.

4.2.8 Criterio delle pigioni in uso nella località o nel quartiere per i locali d'abitazione

ZH

20 Nell'articolo 269a occorre inserire un riferimento ai prezzi per metro quadrato conformemente all'articolo 11 capoverso 2 OLAL.

BE, BS, AG, ASA

25 Si mette in dubbio il fatto che le pigioni in uso nella località o nel quartiere costituiscano un criterio adeguato.

VD, JU, USAM, costruzioneesvizzera

La riduzione a tre oggetti di riferimento viene approvata.

30 NE, PLS, Centre patronal, CVC

Il numero degli oggetti di riferimento dovrebbe essere definito nella legge.

USPI, FRI, FER

35 Si è favorevoli al fatto che il confronto con tre oggetti di riferimento sia considerato sufficiente, in caso di affitto di locali commerciali, per quanto riguarda le pigioni in uso nella località o nel quartiere. Tuttavia ciò deve essere definito a livello di legge.

SVIT

40 Per i locali commerciali occorre in generale rinunciare alle disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive.

USPI, FRI, CVC

45 Propongono di non assoggettare i locali commerciali alle disposizioni in materia di abusi, in particolare se la superficie affittata è superiore a 150 m² e la pigione ammonta a più di 5'000 franchi al mese.

VIV, Centre patronal, CVC

Nel caso in cui l'assoggettamento delle pigioni dei locali commerciali e le disposizioni in materia di abusi fossero mantenuti, viene approvata la riduzione da cinque a tre oggetti di riferimento.

50 FSA

La disposizione concernente le pigioni iniziali dei locali commerciali deve essere completata nel senso che si possa addurre la prova dell'usualità delle pigioni di una località o di un quartiere basandosi sui prezzi per metro quadrato di oggetti paragonabili.

55 SwissBanking

Si raccomanda di stralciare questo articolo senza sostituirlo, poiché la possibilità di contestare la pigione iniziale rende più difficile il finanziamento del credito edilizio.

4.3 Verifica delle pigioni iniziali

GR

La verifica e l'adeguamento delle pigioni dovrebbero essere possibili in qualsiasi momento e non soltanto nel caso delle pigioni iniziali.

SMV / ASLOCA / ASI, USS

Il mantenimento della possibilità di contestare le pigioni iniziali viene approvato in quanto costituisce un elemento importante.

ASPF Svizzera, SVIT

La possibilità di contestare la pigione iniziale rappresenta un corpo estraneo nell'ordinamento di diritto privato e viene accettata soltanto nell'ambito del compromesso raggiunto.

USF

L'USF è contraria alla possibilità offerta al locatario di contestare la pigione iniziale.

SVIT

Una questione irrisolta è la contestazione della pigione iniziale nell'ambito della pigione fondata sulla cifra d'affari per i locali commerciali. In questo caso non è chiaro come deve essere effettuata la valutazione dell'affidabilità o dell'abusività.

Lo scopo dell'obbligo di utilizzare un modulo per comunicare la pigione della parte locataria precedente non è affatto evidente. In ogni caso non è possibile che il locatore debba motivare una pigione eventualmente aumentata, poiché egli stesso non conosce neanche l'entità della pigione di riferimento. Per questo motivo occorre rinunciare al capoverso 2 dell'articolo 270 E CO.

ACL

Sarebbe utile avere una definizione della nozione di "pigione iniziale".

4.4 Indicizzazione delle pigioni

4.4.1 In generale

USS

È d'accordo con il cambiamento di sistema, sebbene si sia finora impegnata a favore della pigione commisurata ai costi.

VD, NE

In caso di riduzione in seguito alla diminuzione dell'indice nazionale, non è chiaro se una riduzione deve avvenire per legge o soltanto su richiesta dei locatari (NE). Vaud chiede se è prevista una sanzione nel caso in cui i locatori non riducono la pigione.

SMV / ASLOCA / ASI

Occorre esaminare come si devono disciplinare i cambiamenti in relazione alla pigione e alle spese accessorie (p. es. la fatturazione separata di nuove spese accessorie), dal momento che non vale più, come attualmente, la pigione commisurata ai costi, ma il nuovo sistema delle pigioni indicizzate.

Con l'entrata in vigore della revisione bisogna introdurre un monitoraggio sull'evoluzione delle pigioni.

USPI, FRI, CVCI

La traslazione del rincaro è concepita come disposizione potestativa. Di conseguenza occorre prevedere una disposizione potestativa anche nel caso di una riduzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

Pro Familia

Le pigioni potrebbero aumentare in modo sproporzionato, soprattutto durante i periodi di inflazione. Il progetto di revisione non tiene conto di questo elemento, che in particolare è importante per numerose famiglie.

UBCS

Occorre presupporre che l'interdipendenza tra le pigioni e l'indice dei prezzi al consumo non provocherà cambiamenti sostanziali alle condizioni di liquidità dei locatori rispetto alla situazione

attuale e che anche il pericolo di rafforzamento dell'inflazione è ridotto, dal momento che la politica monetaria della Banca nazionale non costituisce più un ostacolo.

USAM

- 5 La terminologia della legge concernente gli “adeguamenti delle pigioni” e gli “aumenti delle pigioni” dovrebbe essere verificata e le relative spiegazioni dovrebbero essere adattate di conseguenza.

4.4.2 Definizione di indice determinante

BE, FR, GE

- 10 Occorre verificare se non si debba applicare un indice senza pigioni (BE, FR, GE).

ZH

Zurigo propone di utilizzare un indice senza costi locativi ed energetici invece di fare uso della possibilità di un correttivo prevista all'articolo 269c capoverso 3.

HVS

15 L'adeguamento a un indice che comprende le pigioni e le spese accessorie ha un effetto a spirale. Ciò non può essere l'obiettivo della revisione e dovrebbe essere riesaminato.

4.4.3 Entità della quota trasferibile sulla pigione

ASPF Svizzera, SVIT, USPI, FRI, FER, VIV, ACL, BNS, CATEF, costruzioneesvizzera

- 20 La possibilità di adeguare al 100 per cento le pigioni all'indice nazionale dei prezzi al consumo è l'elemento principale della proposta concordata tra le organizzazioni degli inquilini e dei locatori a favore di un cambiamento di sistema. Ciò viene motivato, tra l'altro, dai rischi del mercato dei capitali che devono essere assunti completamente dalla parte locatrice e che di conseguenza giustificano un'indicizzazione al 100 per cento. Una limitazione della compensazione del rincaro è inaccettabile.
- 25 Inoltre le organizzazioni dei locatori rammentano il fatto che, in contropartita, hanno rinunciato alla possibilità di un aumento delle pigioni in seguito a un'alienazione dell'immobile.

Centre patronal, CVC1

- 30 La presa in considerazione al 100 per cento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo è giustificata. Questo valore ha il vantaggio della semplicità e viene inoltre già applicato alle pigioni indicizzate secondo il diritto in vigore.

USAM

- 35 La quota del 100 per cento viene approvata. Essa vale già per l'attuale pigione indicizzata.

ZH, BE, FR, VD, VS, NE, GE, JU, SSIC, PS

Vengono espresse riserve in merito a una traslazione del rincaro nella misura del 100 per cento.

I Verdi

- 40 Un'indicizzazione al 100 per cento delle pigioni viene rifiutata: si propone invece un'indicizzazione all'80 per cento al massimo.

SMV / ASLOCA / ASI

- 45 Anche i salari e le rendite non sono indicizzati completamente. L'adeguamento a un indice che comprende le pigioni e le spese accessorie ha un certo effetto a spirale, di modo che le pigioni potrebbero aumentare in misura maggiore rispetto all'indice nazionale dei prezzi al consumo. Occorre quindi evitare tale rischio.

USS

- 50 Un'indicizzazione al 100 per cento è tuttavia eccessivamente elevata e comporta un effetto cumulativo ingiusto, poiché i costi abitativi sono già contenuti nell'indice nazionale dei prezzi al consumo. Inoltre i redditi non sono indicizzati. Sarebbe ingiusto se i locatori disponessero di una garanzia legale dell'indicizzazione dei redditi. Per questo motivo l'adeguamento non deve superare l'80 per cento dell'indice.

55

SUPFS, Centrale delle donne dei Grigioni

La possibilità di un aumento annuale della pigione e dell'adeguamento all'indice nella misura del 100 per cento non è sostenibile. Proprio per le famiglie con un reddito basso e le famiglie monoparentali è insopportabile, in certi casi, l'idea di doversi attendere ogni anno un aumento della pigione. Si propone

quindi che le pigioni possano essere adeguate al massimo ogni tre anni, nella misura del 75 per cento al massimo, all'indice nazionale dei prezzi al consumo.

HVS

- 5 Per quanto riguarda la traslazione del rincaro sulle pigioni, possibile ogni anno, conformemente all'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo, occorre verificare se esse si trovano in un rapporto ragionevole rispetto ai costi effettivi assunti dalla parte locatrice. Tutt'al più può essere effettuata una traslazione in misura inferiore.

10 AVIVO suisse

L'AVIVO suisse chiede che l'articolo 269c sia stralciato. Se effettivamente sarà determinante l'indice nazionale dei prezzi al consumo, il relativo aumento può essere traslato sulla pigione soltanto in parte e non al 100 per cento.

4.4.4 Traslazione del rincaro / Adeguamento della pigione

- 15 ZH, SZ, OW, SH, AR, GR, Camera di commercio di Glarona, Associazione dei Comuni Svizzeri, Unione delle città svizzere, USAM, ASA, città di Zurigo, ASPF Svizzera, SVIT, FRI, FER, VIV, ASA, ACL, FSA, SSIC, costruzioni svizzera

Le modalità di adeguamento sono troppo complicate e concepite in modo eccessivamente teorico. Esse comportano un onere amministrativo supplementare inaccettabile per i locatori (in particolare ZH). Il risultato sarebbe che, all'interno dello stesso immobile, per ogni rapporto di locazione varrebbero livelli di indici differenti, ciò che comporta notevoli spese amministrative. Come è il caso nel diritto attualmente in vigore, la pigione indicizzata deve essere concepita in modo semplice, trasparente e applicabile in pratica. Occorre precisare nella legge che l'aumento della pigione non può superare la crescita dell'indice nazionale dei prezzi al consumo e che tale aumento può verificarsi una volta all'anno.

BS

Non è stato disciplinato in modo sufficientemente chiaro se le riserve o gli adeguamenti parziali sono possibili.

ASA

Analogamente agli aumenti, le riduzioni delle pigioni devono essere notevolmente semplificate.

CATEF

- 35 Il capoverso 2 dell'articolo 269c E CO prevede, da un lato, che la pigione deve essere ridotta in caso di diminuzione del livello dell'indice. Dall'altro, in caso di incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo, il locatore non è obbligato ad aumentare la pigione. Per questo motivo occorre sopprimere l'obbligo di ridurre la pigione in caso di diminuzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

FSA

- 40 Per quanto riguarda le riduzioni delle pigioni viene proposto per l'articolo 270a capoverso 1 lettera a, a titolo semplificativo, che una diminuzione della pigione deve avvenire se il livello dell'indice nazionale, alla scadenza di un anno civile, è inferiore rispetto all'ultimo adeguamento della pigione o al momento della conclusione del contratto.

4.4.5 Possibilità di adeguare la pigione in caso di contratti di locazione a lungo termine

ZH, SH, VD, ASA, ACL, SMV / ASLOCA / ASI, ASPF Svizzera, FSA, costruzioni svizzera

- 50 Occorre garantire la possibilità dell'indicizzazione dei rapporti di locazione a lungo termine (come nell'attuale diritto con una durata minima di cinque anni) secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo. L'ACL propone di autorizzare una notifica di adeguamento della pigione, rispettando un termine di 30 giorni, per la fine di un mese. La FSA suggerisce di modificare l'articolo 269g capoverso 1, prima frase, nel senso che il locatore possa aumentare la pigione, conformemente all'articolo 269c, una volta per anno civile in base all'evoluzione dell'indice nazionale e, inoltre, in qualsiasi momento a decorrere dal prossimo termine di disdetta possibile.

SVIT, città di Zurigo

- 60 Anche le pigioni, in caso di rapporti di locazione che hanno una durata minima di un anno o più, devono poter essere adeguate (previo il rispetto di un termine 30 giorni, conformemente all'attuale articolo 17 capoverso 3 OLAL).

CATEF

La CATEF suggerisce di inserire anche nel nuovo diritto la disposizione dell'attuale articolo 269b CO concernente i rapporti di locazione che prevedono un termine minimo di disdetta di cinque anni.

4.4.6 Riduzione della quota trasferibile sulla pigione da parte del Consiglio federale

ZH

Invece di fare uso della possibilità di un correttivo prevista all'articolo 269c capoverso 3, occorre utilizzare un indice senza costi locativi ed energetici.

SVIT, VIV

Soltanto nell'ambito del compromesso raggiunto la SVIT è d'accordo che il Consiglio federale possa intervenire nel sistema in caso di forte rincaro. Tuttavia occorre concepire il capoverso 3 dell'articolo 269c E CO come disposizione potestativa. Una traslazione successiva del rincaro sulle pigioni deve essere possibile (VIV).

ASA

Viene rifiutata una riduzione della quota massima ammissibile, trasferibile sulle pigioni, da parte del Consiglio federale in caso di forte rincaro annuo.

I Verdi

Per ottenere un efficace freno al rincaro, occorre fissare il limite massimo nel caso di un aumento del rincaro nella misura del tre per cento.

USPI, FRI, CVC

La possibilità di intervento del Consiglio federale secondo l'articolo 269c capoverso 3 E CO deve essere garantita anche in caso di forte diminuzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo (quindi in caso di deflazione).

4.5 Prestazioni suppletive della parte locatrice

I Verdi

Dalla combinazione tra una pigione iniziale che si avvicina al livello superiore previsto sul mercato e un aumento relativo basato sui costi può risultare una pigione che supera il livello ammesso. Per questo motivo occorre garantire che, anche in caso di investimenti di valorizzazione, la pigione iniziale ammessa al momento dell'aumento non venga superata.

ZH

Eventuali riserve al momento della conclusione del contratto dovrebbero essere ammissibili soltanto nella misura in cui si riferiscono a lavori di valorizzazione che vengono eseguiti dopo la sua stipulazione.

SZ, SH, ASPF Svizzera, SVIT, VIV, ASA, ACL, USAM, costruionesvizzera

Il divieto di aumento della pigione dovrebbe valere a partire dalla conclusione del contratto di locazione (e non soltanto dall'inizio del rapporto di locazione).

GR

Chiede una descrizione più precisa delle prestazioni suppletive e la determinazione dei tassi d'interesse e d'ammortamento.

VD

Chiede un'eccezione al divieto di aumento della pigione per lavori imprevisti o urgenti.

NE

Ritiene che il disciplinamento in questione sia troppo poco dettagliato. Occorre disciplinare i dettagli a livello di legge. Si constata che la regola del 50 fino al 70 per cento non viene più applicata dai tribunali.

JU

La regola del 50 fino al 70 per cento provoca abusi se i locatori trascurano la manutenzione.

SVIT, USPI, FRI, ASA

Il disciplinamento è troppo poco concreto. In particolare occorre inserire nella legge la disposizione di cui all'articolo 14 capoverso 1 OLAL. L'ASA chiede che venga definita esattamente anche la validità futura dell'attuale articolo 14 capoverso 3 OLAL.

5

SVIT, USPI, FER

Occorre riflettere se invece della fascia di fluttuazione del 50-70 per cento non dovrebbe essere definito un tasso normale del 60 per cento (SVIT). L'USPI e la FER propongono un tasso fisso del 65 per cento; inoltre l'USPI propone, a titolo supplementare, un periodo di ammortamento di 25 anni. Nel caso in cui l'intero articolo 14 OLAL fosse inserito nella legge, occorrerebbe rielaborarlo. Il compromesso raggiunto tra la parte locataria e la parte locatrice si riferiva alla versione dell'articolo 14 OLAL del novembre 2007 e non all'articolo 14 attualmente in vigore.

10

USPI

Propone di non basarsi sul tasso d'interesse di riferimento conformemente all'articolo 12a OLAL attualmente in vigore, ma sul tasso delle obbligazioni federali di dieci anni, aumentato dell'1,5 per cento. L'USPI ritiene che questa soluzione sarebbe più semplice.

15

SVIT

Non è accettabile e sostenibile dal punto di vista economico il fatto che il locatore non possa traslare sulla pigione i costi dei lavori di valorizzazione durante il periodo di un anno.

20

ACL

Il capoverso 2 dell'articolo 269e E CO non è probabilmente necessario, poiché sono sufficienti le disposizioni generali in materia di abusi.

25

ASAP

Approva la formulazione proposta.

30

FSA

Se non corrisponde all'intenzione del Consiglio federale l'idea di modificare qualcosa rispetto all'attuale situazione giuridica, ciò dovrebbe essere espresso dal fatto che almeno i capoversi 1 e 2 dell'articolo 14 OLAL vengano inseriti nella legge senza modificarne il tenore.

Siccome secondo il nuovo diritto il sistema delle pigioni commisurate ai costi sarà in linea di massima abbandonato, anche le disposizioni inerenti alla traslazione delle prestazioni suppletive, che necessariamente continuano a basarsi sul modello fondato unicamente sui costi, dovranno essere adeguate. In caso contrario i locatori che intendono effettuare un rinnovo daranno sempre più spesso la disdetta per "liberare" l'immobile. Ci si domanda se, invece del calcolo complicato che occorre effettuare attualmente, non si dovrebbe semplicemente pagare l'interesse sull'importo complessivo dell'investimento a un tasso che supera dello 0,5 per cento il rispettivo tasso d'interesse ipotecario.

35

40

Infine non esiste alcuna necessità pratica di introdurre un divieto di aumento della pigione, proposto di recente, per gli adeguamenti delle pigioni della durata di un anno.

SSIC

La determinazione della pigione avviene al momento della conclusione del contratto: per questo motivo il divieto di aumentare la pigione previsto per gli aumenti dovuti alle miglione di valorizzazione dovrebbe ragionevolmente decorrere da tale data.

45

SwissBanking

Il disciplinamento in questione è troppo dettagliato. Infatti esso non concede agli operatori del mercato alcun margine per applicare soluzioni proprie, ciò che comporta una valutazione prudente del mercato da parte dei creditori e provoca di conseguenza una limitazione dei rinnovi.

50

4.6 Disposizioni per i locatori di abitazioni di utilità pubblica

55

ZH, Associazione dei Comuni Svizzeri, Unione delle città svizzere, città di Zurigo

Il disciplinamento viene ritenuto insufficiente (semplice norma in materia di delega, disposizione potestativa). È assolutamente necessario creare a livello di legge una base materiale impeccabile per i locatori di abitazioni di utilità pubblica allo scopo di permettere loro di continuare a determinare le pigioni basandosi sui costi.

60

Inoltre occorre tenere conto anche delle abitazioni affittate dall'ente pubblico.

Centre Patronal

Sembra ipotizzabile l'introduzione di disposizioni particolari per queste categorie di abitazioni. È tuttavia compito del legislatore prescrivere le condizioni quadro pertinenti. Un'ampia delega al Consiglio federale non è opportuna.

AG, VD, GE

Per questi Cantoni è necessaria una maggiore chiarezza. Ginevra chiede in particolare una disposizione d'eccezione più chiara a livello di legge, Vaud una delimitazione più netta rispetto all'articolo 253b capoverso 3 CO, mentre Argovia si attende una definizione della nozione di utilità pubblica e un disciplinamento più dettagliato delle rispettive competenze.

ASPF Svizzera, SVIT, USPI, VIV

In linea di massima si rifiutano disposizioni particolari per i locatori di abitazioni di utilità pubblica. Non si capisce perché il sistema delle pigioni indicizzate non dovrebbe essere adeguato per i locatori di abitazioni di utilità pubblica, ma lo sarebbe per i locatori privati.

SH, USPI, FRI

Semmai occorre inserire nella legge stessa disposizioni particolari per i locatori di abitazioni di utilità pubblica. Infatti non è possibile che un'ordinanza abroghi di fatto le relative disposizioni di legge.

ASA

Dal punto di vista dell'ASA, nel caso del presente articolo si tratta di una disposizione fondamentale. Per i locatori di abitazioni di utilità pubblica vengono proposte disposizioni particolari dettagliate che occorre prendere in considerazione a livello di legge o di ordinanza.

ACL

L'ACL chiede di essere sentita prima che venga emanata la relativa ordinanza.

ASAP

Questo articolo deve essere formulato in modo che le disposizioni particolari valgano soltanto per i locatori di abitazioni di utilità pubblica le cui pigioni sono controllate dalle autorità.

USAM

Eventuali disposizioni particolari per i locatori di abitazioni di utilità pubblica non vengono rifiutate categoricamente. I principi fondamentali dovrebbero tuttavia essere sanciti nella legge.

4.7 Diritto formale

ZH, LU, SZ, BS, SH

Si ritiene opportuno che, in caso di aumento della pigione secondo una pattuizione a favore di una pigione scalare, sia sufficiente una semplice comunicazione scritta. Svitto propone di fissare un termine di notifica.

SVIT

L'articolo 269g capoversi 1 a 3 corrisponde al diritto attuale e in tal senso non dà adito ad alcuna osservazione. Tuttavia occorre ancora completarlo e chiarirlo.

ASAP

Nell'articolo 270b capoverso 1 CO si dovrebbe menzionare il fatto che la contestazione degli aumenti di pigione in caso di pigioni controllate dall'autorità deve essere effettuata rivolgendosi ai servizi competenti in materia.

4.8 Disposizioni transitorie

ZH

La formulazione dell'articolo 1 capoverso 2 e dell'articolo 3 capoverso 1 dovrebbe essere uniforme.

Il diritto di scelta dei locatori, che è valido per cinque anni, provoca una situazione poco chiara e nuoce alla sicurezza giuridica. Il lungo periodo transitorio non è giustificato poiché non si fonda su elementi oggettivi.

Si teme che, in vista dell'entrata in vigore del nuovo diritto, si verificheranno numerosi aumenti di pigione e quindi diverse richieste di conciliazione.

GR

Occorre garantire che la disposizione di cui all'articolo 12a capoverso 1 a 5 OLAL valga anche dopo il cambiamento di sistema previsto per il 2010.

5

VD

Si teme che la validità contemporanea di due sistemi differenti provochi varie complicazioni e un aumento delle controversie.

10

NE

Alcune questioni restano irrisolte: ci si chiede, per esempio, se i locatari, in caso di aumenti di pigione secondo il diritto previgente, possono far valere anche eventuali obiezioni basandosi sullo stesso diritto e se la scelta del diritto previgente è definitiva.

15

USS

Il termine di cinque anni, ritenuto lungo, viene comunque accettato. Il tasso d'interesse del 4,5 per cento è troppo elevato, per cui viene proposto il quattro per cento.

20

SUPFS, Centrale delle donne dei Grigioni

Il periodo transitorio di 5 anni è troppo lungo. Inoltre il livellamento dovrebbe essere previsto già dal 4 per cento del tasso d'interesse ipotecario di riferimento determinante.

UIR, AICAA

Il periodo transitorio di cinque anni è troppo lungo.

25

ASPF Svizzera, SVIT

Si chiede uno sganciamento delle pigioni dai tassi ipotecari che sia neutro dal punto di vista della ripartizione dei costi tra locatori e inquilini. L'attuale disciplinamento corrisponde soltanto in parte a questa richiesta. Tuttavia esso viene accettato nell'ambito del pacchetto complessivo di misure.

30

SVIT, FSA, ASA

Per quanto riguarda il disciplinamento previsto all'articolo 3 delle disposizioni transitorie, occorre basarsi sull'ultimo livello dell'indice che è concretamente determinante per il rispettivo rapporto di locazione. A tale proposito la SVIT propone che, se e finché ciò concernerà un determinato periodo prima dell'entrata in vigore del nuovo diritto, venga presa in considerazione una modifica dell'indice nella misura del 40 per cento.

35

SVIT, FSA

Per quanto concerne l'articolo 4 delle disposizioni transitorie occorre precisare che la nozione di "durata fissa del contratto" non è chiara e non è stata finora utilizzata dal legislatore.

40

SVIT

Le parti contraenti dovrebbero avere la possibilità di concordare l'applicazione del nuovo articolo 253b capoverso 2 E CO (art. 5 Disposizioni transitorie).

45

FRI

Nell'articolo 4 occorre sostituire l'espressione "sino allo scadere della durata fissa del contratto" con "fino alla scadenza del contratto".

50

FER

Il termine di cinque anni previsto all'articolo 1 delle disposizioni transitorie è troppo lungo. Le nuove disposizioni dovrebbero valere per tutti i rapporti di locazione immediatamente dopo la loro entrata in vigore. Nel caso in cui occorre assolutamente concedere un termine, esso non deve essere più lungo di 2 o 3 anni.

55

ASA, ACL

Contemporaneamente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni occorre mettere in vigore le disposizioni d'esecuzione relative all'articolo 269f E CO concernenti i locatori di abitazioni di utilità pubblica.

60

Centre patronal, CVCI

Le disposizioni previste per i rapporti di locazione in corso al momento dell'entrata in vigore del nuovo diritto sono opportune.

SSIC

Un periodo transitorio per attuare lo sganciamento delle pigioni dai tassi d'interesse ipotecari negli attuali rapporti di locazione è assolutamente necessario. Il termine di cinque anni proposto viene ritenuto quasi troppo breve.

USAM

Ai locatari dovrebbero spettare i diritti di riduzione delle pigioni secondo il diritto previgente soltanto finché anche ai locatori viene concessa la stessa opzione.

USECV

Il tasso d'interesse di riferimento di cui all'articolo 12a capoversi 1 a 5 OLAL deve essere mantenuto a lungo termine, affinché le disposizioni in materia di stima nei Cantoni possano basarsi su di esso.

ASA

Viene accettato un periodo transitorio di cinque anni. Per contro la limitazione dell'ammontare del tasso d'interesse di riferimento al 4,5 per cento non è opportuna.

ZHK

Diversi elementi fanno ritenere che occorre mantenere le attuali regole del gioco nel diritto di locazione finché i tassi ipotecari si saranno attestati a lungo termine su un livello medio del 4,5 per cento.

4.9 Diversi / Proposte complementari

4.9.1 Trapasso di proprietà

ASPF Svizzera, SVIT, VIV

La possibilità di adeguamento della pigione per l'acquirente di un immobile viene considerata opportuna. La rinuncia a questa possibilità viene accettata soltanto nell'ambito del compromesso raggiunto.

ASA

Gli adeguamenti delle pigioni dovrebbero poter essere effettuati anche in seguito al trapasso di proprietà di un immobile.

I Verdi

I Verdi sono favorevoli al fatto che i trapassi di proprietà non giustificano più adeguamenti delle pigioni secondo il metodo assoluto. Inoltre si dovrebbe però rafforzare anche la protezione dalla disdetta, nel senso che sarebbero dichiarate abusive le disdette notificate allo scopo di ottenere un reddito più elevato. Esiste il timore che i locatori o i nuovi acquirenti di abitazioni in locazione facciano maggiormente uso di tale possibilità per ottenere rapidamente una pigione basata su criteri di mercato.

4.9.2 Pigione scalare

SMV / ASLOCA / ASI

Occorre precisare la situazione della pigione scalare.

FSA, SVIT

Nel caso della pigione scalare non è chiaro perché per la comunicazione degli aumenti di pigione occorre osservare la prescrizione formale della notifica scritta.

FSA

Se la pigione iniziale viene contestata con successo dopo aver pattuito una pigione scalare, deve essere chiaro che cosa succede con le pigioni scalari che saranno applicate soltanto in futuro.

ASPF Svizzera, USPI, FRI

L'inserimento della pigione scalare nella legge e la rinuncia al modulo ufficiale per la comunicazione degli aumenti di pigione vengono approvati. Si potrebbe addirittura rinunciare a una notifica scritta.

SVIT

L'articolo 269d E CO dovrebbe essere completato nel senso che il locatore non è vincolato, nel caso di una pigione scalare, a una durata di locazione di diversi anni se la pigione iniziale è stata corretta

dal giudice. Inoltre occorrerebbe precisare che, una volta scaduta la pigione scalare e in mancanza di una regolamentazione contrattuale, al momento della conclusione del contratto di locazione è determinante la pigione indicizzata secondo il livello dell'indice.

- 5 Nel capoverso 2 dell'articolo 269g E CO occorre precisare che le motivazioni "non chiare" non comportano la nullità.

ASA

La durata minima del contratto di tre anni per le pigioni scalari sembra inutile.

4.9.3 Pigione fondata sulla cifra d'affari

- 10 ASPF Svizzera

È logico inserire nella legge la pigione fondata sulla cifra d'affari, che ha dato buoni risultati nella pratica.

SVIT, ASA

- 15 L'articolo 270a capoverso 1 lettera b non è opportuno. L'importo della pigione, quando essa è fondata sulla cifra d'affari, viene calcolato in base all'entità della cifra d'affari. Per questo motivo non si verificano né aumenti né riduzioni della pigione nel senso vero e proprio del termine. Di conseguenza questa disposizione può essere stralciata.

- 20 USPI, FRI, FER, CVC

La cifra d'affari dipende in misura notevole dall'abilità dell'imprenditore. Non è comprensibile perché un calo della cifra d'affari dovuto a questo motivo dovrebbe comportare una riduzione della pigione. L'USPI, la FRI e la FER propongono di introdurre piuttosto un'interdipendenza tra la pigione fondata sulla cifra d'affari e l'indice nazionale dei prezzi al consumo.

25

USAM

Nell'articolo 269b si dovrebbe scegliere il seguente ordine: c. prestazioni suppletive; d. accordo quadro di locazione; e. locali commerciali (cifra d'affari).

4.9.4 Modulo

- 30 ZH

Occorre riesaminare se è ancora attuale il fatto di prescrivere l'utilizzazione di un modulo autorizzato dal Cantone o se non si dovrebbe piuttosto impiegare in tutta la Svizzera un modulo uniforme.

FSA

- 35 La possibilità che i Cantoni, in caso di cosiddetta penuria di alloggi, dichiarino obbligatoria l'utilizzazione di un modulo per comunicare la pigione iniziale non ha dato buoni risultati, per cui la FSA propone di stralciare questa disposizione.

USAM

- 40 Non soltanto per la pigione scalare, ma anche per tutti gli aumenti di pigione dovrebbe essere sufficiente la forma scritta. Di conseguenza occorre stralciare anche l'articolo 270 capoverso 2 concernente l'obbligo di utilizzare un modulo in caso di penuria di abitazioni.

VZI

- 45 Per gli aumenti di pigione causati dal rincaro deve essere sufficiente una semplice comunicazione scritta. È quindi possibile rinunciare ai moduli ufficiali.

4.9.5 Firma in facsimile

SH, ASPF Svizzera, SVIT, VIV, ASA, ASAP, Camera di commercio di Glarona, ASA

- 50 Occorre precisare esplicitamente nella legge che un aumento della pigione munito di una firma in facsimile è valido. Inoltre l'ASAP propone che anche i contratti di locazione e altre modifiche unilaterali del contratto diventino giuridicamente vincolanti, con la possibilità di scegliere la firma in facsimile, elettronica o autografa.

4.9.6 Autorità di conciliazione

SG

- 55 Si rammarica che l'estensione della competenza decisionale delle autorità di conciliazione non sia stata ripresa.

ASA

Nella composizione dell'autorità di conciliazione occorre tenere conto delle diverse categorie di locatori.

4.9.7 Altri temi

I Verdi

La proposta del Consiglio federale di disciplinare in modo speciale alcune disposizioni inerenti alla formazione delle pigioni praticate dai locatori di utilità pubblica (art. 269f) dovrebbe valere, per analogia, anche per le abitazioni dell'ente pubblico che vengono affittate secondo il principio delle pigioni commisurate ai costi. Ciò potrebbe essere attuato facendo in modo che l'articolo 269b permetta adeguamenti delle pigioni dei locatori di utilità pubblica e dell'ente pubblico, finché tali adeguamenti si verificano nell'ambito della pigione commisurata ai costi conformemente ai regolamenti cantonali o comunali.

USPI

L'articolo 253a capoverso 2 CO dovrebbe essere modificato nel senso che l'espressione "tre mesi" viene sostituita da "sei mesi".

ASAP

Il capoverso 3 dell'articolo 253b CO deve essere precisato nel senso che le disposizioni sulla contestazione delle pigioni abusive (art. 269), sull'adeguamento delle pigioni durante la locazione (art. 269b) e sull'adeguamento all'indice nazionale dei prezzi al consumo (art. 269c) non valgano per i locali d'abitazione la cui realizzazione è stata sostenuta dall'ente pubblico e le cui pigioni sono soggette al controllo di un'autorità.

GDS

Viene richiesto un nuovo articolo 257 capoverso 2 CO che prevede che la pigione sia pagabile in linea di massima alla fine del mese, che per altre disposizioni contrattuali sia assolutamente necessaria una motivazione e che occorra compensarle a un interesse che di regola ammonta al 3 per cento. Ciò permette di tenere conto del fatto che attualmente le pigioni, di regola, vengono richieste in anticipo – a differenza dei salari, che vengono versati soltanto dopo aver fornito una prestazione, e più precisamente alla fine del mese.

ACL

Si dovrebbe limitare la possibilità di rifarsi alla nullità di aumenti scorretti delle pigioni effettuati in passato, nella misura in cui per un certo periodo, in corrispondenza dell'aumento di pigione, è stata pagata una pigione più elevata o sono state pagate le nuove spese accessorie introdotte in occasione di tale aumento. Occorre limitare questa possibilità a un anno a partire dall'entrata in vigore dell'aumento scorretto della pigione o dell'introduzione di nuove spese accessorie.

5 Riepilogo

5.1 In generale

Praticamente tutti i Cantoni, i partiti e le organizzazioni che si sono espressi nell'ambito della procedura di consultazione sottolineano la necessità di un adeguamento del diritto di locazione e approvano il cambiamento di sistema proposto, con il relativo passaggio dalle pigioni commisurate ai costi alle pigioni indicizzate. In particolare esiste un ampio consenso anche in merito alla necessità di sganciare le pigioni dai tassi d'interesse ipotecari. Per quanto riguarda il disegno di legge posto in consultazione, sono stati accolti favorevolmente soprattutto l'auspicata semplificazione delle disposizioni del diritto di locazione e il miglioramento della trasparenza in occasione degli adeguamenti di pigione. Spesso è stato sottolineato l'equilibrio dell'intesa raggiunta tra le associazioni degli inquilini e quelle dei locatori. Alcuni partecipanti alla procedura di consultazione preferirebbero un altro modello, come ad esempio una pigione commisurata ai costi definita in modo chiaro o una pigione basata soltanto su criteri di mercato, ma affermano di poter comunque approvare il progetto presentato poiché costituisce un miglioramento rispetto al diritto attualmente in vigore.

Soltanto un partito (UDC) esprime un rifiuto di principio della proposta di revisione del diritto di locazione. Inoltre un solo partecipante alla consultazione (FSA) ha messo in questione la conformità alla Costituzione.

Meno ampio è invece il consenso per quanto riguarda le singole disposizioni del progetto di legge. In particolare le disposizioni inerenti alla pigione di riferimento dovrebbero essere concretizzate ulteriormente. Inoltre si suggerisce di effettuare studi supplementari e ulteriori chiarimenti in relazione al funzionamento e agli effetti del sistema di pigioni di riferimento. Numerosi partecipanti alla consultazione chiedono espressamente che lo strumento della pigione di riferimento sia accessibile al pubblico. Nell'ambito della pigione indicizzata sono controverse soprattutto la traslazione integrale del rincaro sulle pigioni e l'esatta composizione dell'indice determinante. Diversi partecipanti chiedono una quota trasferibile sulla pigione più bassa (p. es. 80 per cento) o la possibilità di basarsi su un indice che non contenga i costi locativi ed energetici. Le organizzazioni dei locatori sottolineano il fatto che alcune disposizioni possono espressamente essere accettate soltanto nell'ambito e quale parte del compromesso esistente. Anche i partecipanti alla consultazione che non hanno contribuito all'elaborazione del compromesso hanno precisato diverse volte che l'equilibrio raggiunto non può messo in questione dalla modifica di singoli elementi del progetto.

I temi nel dettaglio

5.1.1 Applicabilità delle disposizioni in materia di abusi

Il testo di legge proposto, che prevede la superficie abitabile netta invece del numero di locali quale criterio di delimitazione per l'applicazione delle disposizioni di protezione in materia di diritto di locazione, viene approvato nella maggior parte delle prese di posizione. Soltanto un partecipante alla consultazione (LU) chiede che venga mantenuta l'attuale definizione. In alcuni casi si suggerisce di esaminare la possibilità di un'estensione della superficie a 180m², di rinunciare alla nozione di "lusso" o di prendere in considerazione ulteriori criteri di delimitazione, come ad esempio la pigione in base alla superficie. Diversi partecipanti propongono di definire più precisamente le nozioni di "lusso" e di "superficie abitabile netta". Per quest'ultima viene proposto, per esempio, di effettuare un calcolo secondo la norma SIA. Per quanto riguarda i locali commerciali, alcuni partecipanti alla consultazione suggeriscono di escludere la locazione, in parte o del tutto, dalle disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive.

5.1.2 Pigioni di riferimento

In linea di massima la pigione di riferimento viene accolta favorevolmente da numerosi partecipanti alla consultazione. In particolare le organizzazioni dei locatori considerano logico, per il sistema delle pigioni indicizzate, il fatto di definire l'abuso mediante pigioni di riferimento. Un'organizzazione (USF) rifiuta categoricamente le pigioni di riferimento. Anche la FSA e alcuni Cantoni esprimono riserve di principio nei confronti di una legislazione in materia di abusi che si basa su rilevazioni statistiche. In parte si formulano dubbi e si suggerisce di esaminare, in relazione alla verifica delle pigioni iniziali, modelli di calcolo che permettano di evitare redditi sproporzionati (PS, SUPFS, Centrale delle donne dei Grigioni). Parecchi partecipanti esprimono dubbi in merito al fatto che lo strumento delle pigioni di riferimento sia sufficientemente preciso e in particolare si deplora il fatto che il modello proposto è ancora incompleto. Considerate queste premesse, si chiede di effettuare chiarimenti approfonditi e test concernenti gli effetti e il contenuto delle pigioni di riferimento. Inoltre si chiede che tale modello venga descritto più dettagliatamente a livello di legge: occorre ad esempio definire se come base servono le pigioni nette o le pigioni lorde.

Alcuni Cantoni e partiti politici nonché numerose organizzazioni chiedono espressamente che lo strumento delle pigioni di riferimento non sia accessibile soltanto alle autorità di conciliazione e alle istanze giudiziarie, ma sia pubblico e venga messo a disposizione sia degli inquilini che dei locatori. Soltanto un Cantone (ZG) si dichiara espressamente favorevole al fatto che lo strumento in questione sia accessibile unicamente alle autorità di conciliazione e ai tribunali. La FRI suggerisce di disciplinare a livello di legge la questione dell'accessibilità al pubblico.

La fascia di fluttuazione del 90 per cento viene ritenuta opportuna da numerosi partecipanti alla consultazione o perlomeno accettata quale parte del compromesso raggiunto. Il PS considera molto elevato il valore del 90 per cento, mentre i Verdi propongono di definire la fascia di fluttuazione al livello dell'80 per cento. L'HVS chiede l'introduzione di un meccanismo che permetta di frenare questa tendenza e che impedisca redditi sproporzionati e un effetto a spirale.

Anche le prese di posizione inerenti al periodo di osservazione di cinque anni sono differenti. In parte si definisce opportuno il fatto che vengano prese in considerazione le attuali pigioni dei rapporti di locazione che sono stati conclusi di recente durante il periodo di cinque anni. Le associazioni dei locatori ritengono più adeguato un periodo di due o tre anni, ma accettano il periodo di cinque anni

nell'ambito del compromesso raggiunto. Altri partecipanti (ZG, Verdi) invece, riferendosi alla durata media dei rapporti di locazione in Svizzera, sono favorevoli a un periodo di 7 anni.

5 Inoltre esiste un certo disaccordo in merito alla questione di sapere se occorre prendere in considerazione le abitazioni le cui pigioni sono ridotte dall'ente pubblico, le abitazioni che vengono affittate dai cittadini normali e gli appartamenti di proprietà di cooperative nell'ambito del modello delle pigioni di riferimento. In particolare le associazioni dei locatori rifiutano il fatto di tenere conto di tutte le abitazioni sussidiate o non affittate secondo i principi dell'economia di mercato, mentre tra l'altro le associazioni degli inquilini sono favorevoli al fatto che l'esclusione di interi tipi di abitazioni avvenga
10 soltanto con estrema cautela. In parte si chiede che siano prese in considerazione senza limitazioni le abitazioni dei locatori di abitazioni di utilità pubblica (ZH) o perlomeno gli appartamenti di proprietà di cooperative che non beneficiano della promozione (BS, Associazione dei Comuni Svizzeri, Unione delle città svizzere, città di Zurigo).

15 Per quanto riguarda il modello di rilevamento statistico si suggerisce, tra l'altro, di tenere conto delle differenti dotazioni di arredamenti e della qualità delle prestazioni dei locatori o di considerare gli standard energetici e le vecchie costruzioni considerate monumenti storici. Inoltre si ritiene che il calcolo della superficie costituisca un problema oppure si rammenta il fatto che occorre tenere conto della prassi differente nella fatturazione separata delle spese accessorie. Per la determinazione del
20 prezzo della pigione nelle regioni urbane, infine, si chiedono ulteriori criteri, mentre per la consultazione intesa a stabilire i modelli di rilevamento si propone di interpellare i Servizi comunali competenti, gli organismi di costruzione di utilità pubblica e le autorità di conciliazione.

25 Il fatto di prendere in considerazione i rilevamenti comunali o cantonali, proposto all'articolo 269 capoverso 6 CO, viene rifiutato dalla maggioranza delle associazioni dei locatori, mentre in particolare le associazioni degli inquilini e alcuni Cantoni si esprimono in modo chiaramente favorevole.

30 Per quanto riguarda il criterio dell'usualità delle pigioni di una località o di un quartiere nel caso dei locali commerciali, numerosi partecipanti approvano la riduzione a tre oggetti di riferimento. In parte si chiede che il numero determinante degli oggetti di riferimento dovrebbe essere definito a livello di legge. Sporadicamente viene proposto di inserire nella legge un riferimento ai prezzi per metro quadrato nel senso dell'attuale articolo 11 capoverso 2 OLAL. Soprattutto le cerchie dei locatori raccomandano, per l'affitto di locali commerciali, di rinunciare in generale alle disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive.

35 **5.1.3 Verifica delle pigioni iniziali**

Soprattutto le associazioni degli inquilini approvano il mantenimento della possibilità di contestare le pigioni iniziali in quanto costituisce un elemento importante. Dal punto di vista dei locatori, invece, ciò rappresenta un corpo estraneo nell'ordinamento di diritto privato e può essere accettato soltanto quale parte del compromesso raggiunto.

40 **5.1.4 Indicizzazione delle pigioni**

Nella maggior parte delle prese di posizione viene approvata l'indicizzazione delle pigioni. Secondo il parere di alcuni partecipanti esiste qualche incertezza in merito al meccanismo di riduzione delle pigioni. Pro Familia critica il fatto che si tenga troppo poco conto dei problemi che occorre attendersi per le famiglie in caso di un aumento dell'inflazione.

45 Per quanto riguarda la definizione dell'indice si suggerisce di esaminare la possibilità di utilizzare un tale indice senza pigioni o senza costi locativi ed energetici. L'HVS raccomanda di riesaminare l'indice, poiché l'inclusione delle pigioni e delle spese accessorie provoca un effetto a spirale.

50 Per quanto concerne l'entità della traslazione del rincaro sulle pigioni, in parecchie prese di posizione si chiede espressamente una traslazione integrale. In parte si rinvia al diritto in vigore, che prevede anche questo elemento. Altri partecipanti alla consultazione, e in particolare alcuni Cantoni, esprimono riserve in merito all'entità di una traslazione integrale. Le associazioni degli inquilini fanno riferimento al fatto che i salari e le rendite non sono indicizzati completamente ed esprimono il timore che insorga
55 un effetto a spirale. In alcune prese di posizione si chiede una traslazione nella misura dell'80 per cento al massimo o addirittura del 75 per cento.

60 In diverse risposte nell'ambito della consultazione si critica il fatto che le modalità di adeguamento sono troppo complicate e concepite in modo eccessivamente teorico. Riferendosi al diritto attualmente in vigore si chiede un'elaborazione semplice e trasparente delle disposizioni che disciplinano la

traslazione del rincaro sulle pigioni. Viene anche accennato al fatto che resta da stabilire se continua a esistere la possibilità di fissare un determinato ammontare della pigione al quale il locatore rinuncia. Sia i locatori che gli inquilini chiedono inoltre che gli adeguamenti degli indici siano possibili una volta all'anno anche nell'ambito di rapporti di locazione a lungo termine.

Vi sono invece soltanto poche prese di posizione in merito alla riduzione, che dovrebbe essere ordinata dal Consiglio federale, della quota massima ammissibile che occorre trasferire sulle pigioni in caso di forte rincaro. Si sottolinea, ad esempio, il fatto che ciò viene accettato soltanto nell'ambito del compromesso raggiunto o si chiede che sia scelta una formulazione facoltativa. Mentre l'ASA rifiuta completamente la riduzione della quota trasferibile sulla pigione, i Verdi vanno nella direzione opposta e chiedono una diminuzione del limite del rincaro, che provoca una riduzione, al 3 per cento.

5.1.5 Prestazioni suppletive della parte locatrice

Il principio secondo cui la parte locatrice può aumentare la pigione a causa di prestazioni suppletive non viene contestato. I Verdi propongono che a tale proposito occorre verificare se, a causa dell'aumento della pigione, viene superata la pigione iniziale che sarebbe stata autorizzata. Alcuni partecipanti fanno valere il fatto che il divieto degli aumenti di pigione dovuti a miglorie di valorizzazione che non sono state notificate per scritto, di cui all'articolo 269e capoverso 2 E CO, deve decorrere già a partire dal momento della conclusione del contratto. Ulteriori proposte si riferiscono ad alcuni dettagli della disposizione dell'ordinanza attualmente determinante (art. 14 OLAL) o al tasso d'interesse determinante (USPI: tasso delle obbligazioni federali di dieci anni, aumentato dell'1,5 per cento, invece del tasso d'interesse di riferimento determinante per le pigioni).

5.1.6 Disposizioni per i locatori di abitazioni di utilità pubblica

La maggioranza accetta l'introduzione di disposizioni particolari per i locatori di abitazioni di utilità pubblica. Parecchi partecipanti criticano il fatto che la norma in materia di delega proposta per la legge è insufficiente. Si chiede che il legislatore prescriva condizioni quadro chiare. Le associazioni dei locatori rifiutano l'introduzione di disposizioni particolari per i locatori di abitazioni di utilità pubblica. Secondo l'ASA, per quanto riguarda la disposizione proposta, si tratta invece di un'assoluta necessità.

5.1.7 Disposizioni transitorie

Per quanto concerne il periodo transitorio di cinque anni si sottolinea, in singoli casi, che esso provoca una situazione poco chiara e può causare un aumento delle controversie. In parte il periodo transitorio viene considerato troppo lungo oppure il tasso d'interesse di riferimento del 4,5 per cento, determinante per la transizione, viene ritenuto eccessivamente elevato. Alcuni partecipanti ritengono invece che le disposizioni proposte siano adeguate oppure considerano sufficientemente lungo il periodo transitorio, rispettivamente abbastanza elevato il tasso d'interesse determinante, anche se soltanto nell'ambito del compromesso raggiunto. Altre prese di posizione inerenti alle disposizioni transitorie riguardano l'elaborazione dettagliata dei singoli articoli, e in particolare la definizione delle diverse fattispecie che occorre disciplinare in materia di diritto transitorio.

5.1.8 Diversi e proposte complementari

Le proposte complementari dei partecipanti alla consultazione concernono l'obbligo di utilizzare moduli ufficiali, la pigione scalare, la firma in facsimile, la questione degli aumenti di pigione in caso di trapasso di proprietà, la pigione fondata sulla cifra d'affari e altri singoli punti che occorre verificare.