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

Rapporto esplicativo

30 Agosto 2013

Articolo 14 capoverso 3 OLAL

³ *Può essere considerata prestazione suppletiva soltanto la parte dei costi eccedente i costi per il ripristino o il mantenimento dello stato preesistente. Dall'importo della prestazione suppletiva vanno detratti i contributi d'incentivazione pubblici.*

Migliorie energetiche e prestazioni suppletive vengono finanziate mediante diversi programmi d'incentivazione pubblici. Ad esempio, Confederazione e Cantoni finanziano il risanamento di edifici e l'impiego di energie rinnovabili in base alla legge sul CO₂. A livello federale un terzo dei proventi della tassa sul CO₂ per i combustibili, ma al massimo 300 milioni di franchi all'anno vengono messi a disposizione per il Programma Edifici. A livello cantonale vi sono programmi d'incentivazione integrativi per l'impiego di energie rinnovabili, sfruttamento del calore residuo e impiantistica edilizia. Questi contributi d'incentivazione pubblici determinano una riduzione dei costi sostenuti dal locatore per le prestazioni suppletive corrispondenti.

In relazione ai contributi d'incentivazione pubblici, la seconda frase aggiunta all'articolo 14 capoverso 3 OLAL è finalizzata all'attuazione del principio della pigione commisurata ai costi. Essa è diretta ad impedire che il locatore possa rifinanziare i costi d'investimento trasferendo interamente sulla pigione le prestazioni aggiuntive già parzialmente coperte dai contributi d'incentivazione. A ciò serve anche la precisazione che non si detrae dall'investimento globale bensì, direttamente, dall'importo della prestazione aggiuntiva. Nel contempo si tiene conto dello scopo dell'incentivazione, poiché i contributi non vengono destinati alla manutenzione dell'immobile, bensì alla prestazione suppletiva corrispondente alla miglioria energetica.

La nuova disposizione inserita nell'ordinanza corrisponde alla prassi vigente del Tribunale federale per ciò che concerne l'articolo 14 OLAL. Il Tribunale federale, con decisione del 2 novembre 2011 (BGer 4A_484/2011), ha stabilito che i contributi aggiuntivi vanno detratti dalla parte dei costi d'investimento riconducibile ad interventi di valorizzazione.

Considerato che gli incentivi non vengono concessi unicamente per risanamenti energetici, bensì anche per altri scopi, la disposizione viene volutamente formulata in modo da consentire ampio margine applicativo.

Si potrebbe valutare anche l'introduzione di una norma analoga da applicare alle detrazioni fiscali accordate in relazione a migliorie energetiche o lavori di

manutenzione, poiché anch'esse costituiscono sostanzialmente un incentivo pubblico. Considerato però che in quel caso l'agevolazione non avviene sotto forma di versamento di denaro, e che tra l'investimento e il risparmio fiscale può in alcuni casi intercorrere un lasso di tempo anche considerevole, si rinuncia ad includere i vantaggi fiscali nel campo d'applicazione della disposizione. Si tratta di una scelta che risponde a criteri di certezza del diritto e di attuabilità: in molti casi risulterebbe infatti molto oneroso, se non addirittura impossibile, quantificare esattamente l'importo corrispondente all'agevolazione di cui beneficia il locatore.

Articolo 19 capoverso 1 OLAL

¹ *Il modulo previsto dall'articolo 269d CO per la notificazione al conduttore di aumenti di pigione e di altre modificazioni unilaterali di contratto deve contenere:*

a. Per gli aumenti di pigione:

5. in caso di prestazioni suppletive, l'importo dei contributi d'incentivazione pubblici.

L'ampliamento dei contenuti obbligatori del modulo per la notificazione degli aumenti di pigione in caso di prestazioni suppletive deriva dall'integrazione dell'articolo 14 capoverso 3 OLAL: soltanto se vige l'obbligo di dichiarare l'ammontare dei contributi d'incentivazione pubblici, i locatari possono verificare se detti contributi sono stati dedotti dall'importo relativo alla prestazione suppletiva e se il calcolo della nuova pigione è avvenuto correttamente.

Entrata in vigore: affinché i Cantoni e gli ambienti interessati dispongano di un tempo sufficiente per predisporre l'adeguamento della modulistica, l'entrata in vigore della modifica dell'ordinanza è prevista per il 1° maggio 2014.