



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Diritto

2 dicembre 2013

Rapporto sui risultati della consultazione relativa alle modifiche dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

Indice

4.1.1	Cantone di Argovia	4
4.1.2	Cantone di Appenzello Esterno	5
4.1.3	Cantone di Appenzello Interno	5
4.1.4	Cantone di Basilea Campagna.....	5
4.1.5	Cantone di Basilea Città	5
4.1.6	Cantone di Friburgo.....	5
4.1.7	Cantone di Ginevra.....	5
4.1.8	Cantone dei Grigioni.....	5
4.1.9	Cantone del Giura	6
4.1.10	Cantone di Lucerna	6
4.1.11	Cantone di Neuchâtel.....	6
4.1.12	Cantone di Nidvaldo	6
4.1.13	Cantone Ticino	6
4.1.14	Cantone di Vaud.....	6
4.1.15	Cantone del Vallese	6
4.1.16	Cantone di Zurigo	6
4.1.17	Associazione Svizzera Inquilini (ASI).....	6
4.1.18	Hausverein Schweiz (Hausverein)	7
4.1.19	Fédération des Entreprises Romandes (FER)	7
4.1.20	Fédération Romande Immobilière (FRI).....	7
4.1.21	Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI).....	7
4.1.22	Chambre genevoise immobilière (CGI)	7
4.1.23	Hauseigentümerversand Schweiz (HEV Schweiz)	8
4.1.24	Associazione degli investitori immobiliari (All)	8
4.1.25	Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)	8
4.2.1	Cantone di Argovia	9
4.2.2	Cantone di Appenzello Esterno	9
4.2.3	Cantone di Appenzello Interno	9
4.2.4	Cantone di Basilea Campagna.....	9
4.2.5	Cantone di Basilea Città	9
4.2.6	Cantone di Ginevra.....	9
4.2.7	Cantone dei Grigioni.....	9
4.2.8	Cantone di Neuchâtel.....	10
4.2.9	Cantone di Soletta	10
4.2.10	Cantone di Turgovia	10
4.2.11	Cantone di Vaud.....	10

4.2.12	Cantone di Zugo	11
4.2.13	Cantone di Zurigo	11
4.2.14	Cooperative d'abitazione Svizzera (WBG Schweiz)	11
4.2.15	Hausverein Schweiz (Hausverein)	11
4.2.16	Fédération des Entreprises Romandes (FER)	11
4.2.17	Fédération Romande Immobilière (FRI)	12
4.2.18	Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)	12
4.2.19	Chambre genevoise immobilière (CGI)	12
4.2.20	Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)	12
4.2.21	Associazione degli investitori immobiliari (All)	13
4.2.22	Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)	13

1 Situazione iniziale

Sulla base del documento interlocutorio dell'8 maggio 2013 concernente la libera circolazione delle persone e il mercato delle abitazioni, il Consiglio federale ha incaricato il DEFR di presentargli entro ottobre 2013 una modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL) che preveda la detrazione degli incentivi pubblici – concessi per l'adozione di provvedimenti energetici – dal computo dell'aumento di pigione determinato dalla prestazione suppletiva nonché la dichiarazione obbligatoria di questi ultimi nel modulo per la notificazione degli aumenti di pigione.

2 Indagine conoscitiva

Il 30 agosto 2013 il DEFR ha avviato l'indagine conoscitiva sul progetto di revisione delle disposizioni dell'OLAL. Ad esprimere il loro parere sono stati invitati i Cantoni nonché le organizzazioni e associazioni interessate.

Entro il 4 ottobre 2013, termine di scadenza dell'indagine, 24 Cantoni si sono espressi al riguardo. Il Cantone di San Gallo ha espressamente rinunciato a esprimersi, mentre il Cantone di Obvaldo non ha inoltrato alcun parere. Sono inoltre pervenuti i pareri dell'Associazione Svizzera Inquilini (ASI), di *Hausverein Schweiz (Hausverein)*, di Cooperative d'abitazione Svizzera, federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica (*WBG Schweiz*), dell'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari (HEV Schweiz), dell'Associazione degli investitori immobiliari (AII), della Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF), della *Fédération romande immobilière (FRI)*, della *Fédération des Entreprises Romandes (FER)*, dell'*Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)*, della *Chambre genevoise immobilière (CGI)* nonché della *Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)*. In tutto sono stati raccolti 36 pareri.

3 Sintesi dei risultati

In generale, le proposte di modifica dell'OLAL sono state recepite positivamente. Tutti e 24 i Cantoni che si sono espressi sui contenuti (AG, AR, AI, BL, BS, BE, FR, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, SH, SZ, SO, TI, TG, UR, VD, VS, ZG e ZH) nonché sette associazioni e organizzazioni (ASI, Hausverein, WBG Schweiz, FRI, FER, USPI e CGI) accolgono favorevolmente il progetto di revisione nel suo complesso. Tuttavia, cinque Cantoni (BL, GR, UR, VD e ZH) e cinque associazioni e organizzazioni (WBG Schweiz, FRI, FER, USPI e CGI) respingono la modifica dell'articolo 19 OLAL. Due Cantoni (GR e VD) e quattro associazioni e organizzazioni (FRI, FER, USPI e CGI) avanzano proposte di modifica dell'articolo 14 OLAL.

Quattro associazioni e organizzazioni (HEV Schweiz, VII, CATEF e SCHL) rifiutano il progetto di revisione nel suo complesso.

4 Osservazioni sulle singole disposizioni

4.1 Articolo 14 capoverso 3 OLAL

4.1.1 Cantone di Argovia

Il Consiglio di Stato del Cantone di Argovia approva le modifiche legali proposte e, con esse, la ripresa della giurisprudenza del Tribunale federale in merito all'articolo 14 capoverso 3 OLAL e all'articolo 269a lettera b CO. In presenza di prestazioni suppletive sarebbe giusto, secondo il Cantone di Argovia, dichiarare nel modulo obbligatorio l'importo dei contributi d'incentivazione pubblici ai sensi dell'articolo 19 capoverso 1 OLAL.

4.1.2 Cantone di Appenzello Esterno

In via di principio, il Cantone di Appenzello Esterno approva le modifiche proposte. Le sovvenzioni accordate non sono consultabili pubblicamente. Per il locatario sarebbe difficile valutare se al locatore non sono state versate sovvenzioni o se quest'ultimo ha semplicemente rinunciato a dichiararle.

4.1.3 Cantone di Appenzello Interno

Il Cantone di Appenzello Interno approva senza obiezioni la modifica dell'articolo 14 capoverso 3 OLAL.

4.1.4 Cantone di Basilea Campagna

Il Cantone di Basilea Campagna approva la modifica dell'articolo 14 capoverso 3 OLAL, adducendo che corrisponde alla prassi sinora adottata.

4.1.5 Cantone di Basilea Città

Il Consiglio di Stato del Cantone di Basilea Città approva le aggiunte all'articolo 14 capoverso 3 OLAL. In relazione all'articolo 14 capoverso 3 OLAL viene fatto riferimento al § 49 dell'ordinanza sull'energia, elaborata nel 2010 (EnV; SG 772.110). L'Ufficio dell'ambiente (AUE) può pubblicare gli indirizzi degli immobili per i quali sono stati versati contributi d'incentivazione per un risanamento energetico. L'elenco può poi essere scaricato da Internet. I locatari possono richiedere informazioni all'AUE e per i proprietari si rimanda alla deduzione dai costi d'investimento. Il Consiglio di Stato capisce la rinuncia a introdurre una disposizione analoga anche per le deduzioni fiscali. Esso condivide l'opinione del Consiglio federale secondo cui, nel contesto delle migliorie energetiche e dei lavori di manutenzione, le deduzioni fiscali sarebbero degli incentivi pubblici. Sarebbe lecito chiedersi, pertanto, se non sarebbe meglio sostituire queste deduzioni attraverso il versamento di contributi d'incentivazione.

4.1.6 Cantone di Friburgo

Il Consiglio di Stato del Cantone di Friburgo approva senza riserve le modifiche dell'OLAL. Esse contribuirebbero, insieme ai sussidi pubblici, a garantire il principio delle pigioni commisurate ai costi e a evitare un trasferimento interno dei costi da parte del locatore, benché essi siano già parzialmente coperti dagli aiuti pubblici.

4.1.7 Cantone di Ginevra

Il Consiglio di Stato del Cantone di Ginevra approva la modifica dell'articolo 14 capoverso 3 OLAL. È giusto, secondo il Cantone di Ginevra, che i contributi d'incentivazione concessi per risanamenti energetici non siano considerati prestazioni suppletive del locatore.

4.1.8 Cantone dei Grigioni

Il Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni sostiene la proposta di dedurre i contributi d'incentivazione pubblici dalle prestazioni suppletive. Il Cantone propone di aggiungere una frase all'articolo 14 capoverso 3 OLAL.

Sarebbe lecito chiedersi se con la revisione proposta l'intenzione di cui sopra venga considerata in misura sufficiente.

Conformemente a quanto espresso nel rapporto, la revisione è incentrata sulla deduzione dei contributi d'incentivazione pubblici per misure e migliorie energetiche. Questo fatto non si rifletterebbe però nel testo dell'atto normativo rivisto, che menziona unicamente il termine «contributi d'incentivazione pubblici», ma non la parola «deduzione».

A titolo di precisazione, il Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni formula la seguente aggiunta all'articolo 14 OLAL: «³ Può essere considerata prestazione suppletiva soltanto la parte dei costi eccedente i costi per il ripristino o il mantenimento dello stato preesistente. I contributi d'incentivazione pubblici per migliorie energetiche devono essere dedotti dai costi delle prestazioni suppletive».

4.1.9 Cantone del Giura

Il governo del Cantone del Giura approva le modifiche dell'OLAL. È giusto fare in modo che i locatori non possano ammortizzare due volte i loro costi d'investimento, addossandoli interamente ai locatari e beneficiando, d'altro lato, delle prestazioni suppletive. Sarebbe legittimo, così il Cantone, fare sì che i contributi d'incentivazione siano deducibili dalla quota di valorizzazione dell'investimento.

4.1.10 Cantone di Lucerna

Il Cantone di Lucerna approva le modifiche proposte. È giusto che i contributi d'incentivazione siano dedotti dalle prestazioni suppletive e che sia fatta trasparenza.

4.1.11 Cantone di Neuchâtel

Per il Consiglio di Stato del Cantone di Neuchâtel è ragionevole e indispensabile che i contributi d'incentivazione pubblici siano dedotti dalla quota di valorizzazione dell'investimento.

4.1.12 Cantone di Nidvaldo

L'autorità di conciliazione del Cantone di Nidvaldo approva la modifica, dato che per gli aumenti di pigione contestati si dovevano sinora formulare apposite richieste, poi non sempre adempiute in maniera soddisfacente, il che rendeva più difficile la verifica della pigione e la formulazione di una sentenza.

4.1.13 Cantone Ticino

Il Cantone del Ticino non formula osservazioni particolari sull'introduzione della deduzione dei contributi d'incentivazione pubblici. Il Cantone condivide l'opinione riguardante la rinuncia a integrare le deduzioni fiscali concesse in relazione a migliorie energetiche o a lavori di manutenzione.

4.1.14 Cantone di Vaud

Il Cantone di Vaud approva la modifica, a condizione che il termine «contributi d'incentivazione pubblici» sia definito in modo più chiaro e preciso almeno nelle spiegazioni. Gli altri sussidi cantonali, come ad esempio gli aiuti cantonali per la riduzione dei costi d'affitto o le misure comprendenti agevolazioni fiscali, devono rimanere esclusi.

4.1.15 Cantone del Vallese

Il Cantone del Vallese è d'accordo con le modifiche proposte. Esse corrispondono all'attuale prassi del Tribunale federale, motivo per cui non sarebbero necessari ulteriori commenti.

4.1.16 Cantone di Zurigo

Il Cantone di Zurigo è d'accordo che all'articolo 14 capoverso 3 si definisca e si precisi che per gli aumenti di pigione dovuti ad investimenti di valorizzazione i contributi d'incentivazione pubblici siano deducibili dalla quota di valorizzazione dei costi d'investimento. In questo modo si evita che i proprietari di immobili possano far valere due volte un investimento di valorizzazione: una volta attraverso i contributi d'incentivazione e l'altra volta aumentando la rispettiva pigione.

4.1.17 Associazione Svizzera Inquilini (ASI)

L'ASI afferma che le modifiche proposte sono in linea con la prassi del Tribunale federale e creano chiarezza. L'associazione propone di cancellare la parola «pubblici». La maggior parte dei contributi di incentivazione deriva sì dal programma immobiliare, ma vi sarebbero anche appositi fondi di promozione cantonali e comunali, nonché fondi istituiti da fornitori di energia e fondazioni. Anche questi fondi andrebbero considerati poiché, a seconda della forma giuridica, è possibile che non siano

considerati contributi d'incentivazione «pubblici». Per i locatori vi sarebbero inoltre ulteriori possibilità di deduzione fiscale che non vengono trasmesse ai locatori.

4.1.18 Hausverein Schweiz (Hausverein)

Hausverein condivide la modifica proposta per motivi di equità.

4.1.19 Fédération des Entreprises Romandes (FER)

La FER approva la modifica. Essa specifica e chiarisce la prassi vigente, già confermata dal Tribunale federale. Il termine «contributi d'incentivazione pubblici», però, andrebbe specificato. La FER auspica che il termine copra unicamente i contributi federali previsti e i relativi sussidi cantonali. Conformemente alle nostre spiegazioni, si devono poter dedurre unicamente le sovvenzioni, versabili in contanti, ma non altri benefici o incentivi, quali in particolare le agevolazioni fiscali. La FER approva anche questa decisione, che favorisce la certezza del diritto e la praticabilità.

4.1.20 Fédération Romande Immobilière (FRI)

Secondo la FRI è ovvio che il proprietario che affitta un'abitazione deduca i contributi d'incentivazione al momento di calcolare l'adeguamento della pigione determinato da lavori di valorizzazione.

La FRI cita alla lettera il seguente passaggio, tratto dalla sentenza 4A_484/2011 del Tribunale federale del 2 novembre 2011, considerazione 4: «*Savoir si des subventions (...) sont à déduire de ces investissements-là (NDLR : investissements ayant créé une plus-value) ou au contraire du coût total des travaux entrepris dépend du but dans lequel les subventions ont été versées*».

Se è vero che, secondo una regola generale, i fondi d'incentivazione versati servono innanzitutto a finanziare una parte degli investimenti di valorizzazione, nella pratica ciò non sarebbe imperativamente così – come ammette lo stesso Tribunale federale. È per questo che l'articolo 14 capoverso 3 OLAL deve essere formulato in maniera meno categorica.

La FRI propone il seguente testo:

« *Selon leur nature, les aides publiques doivent être déduites soit du montant de la prestation supplémentaire, soit du coût total des travaux* ».

4.1.21 Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)

Secondo l'USPI è legittimo che il proprietario che affitta un'abitazione deduca i contributi d'incentivazione al momento di calcolare l'adeguamento della pigione determinato dall'esecuzione di lavori di valorizzazione.

L'USPI cita alla lettera il seguente passaggio, tratto dalla sentenza 4A_484/2011 del Tribunale federale del 2 novembre 2011, considerazione 4: «*Le bailleur peut augmenter le loyer uniquement en fonction des investissements ayant créé une plus-value. Savoir si des subventions reçues par le bailleur sont à déduire de ces investissements-là ou au contraire du coût total des travaux entrepris dépend du but dans lequel les subventions ont été versées*». Questo passaggio viene interpretato nel senso che, a seconda dello scopo per il quale i contributi d'incentivazione sono stati versati, la deduzione può essere effettuata dagli investimenti di valorizzazione o dai costi complessivi (che comprendono i costi di manutenzione).

Se la modifica proposta prevede in modo sistematico una deduzione dagli investimenti di valorizzazione, essa non corrisponde alla prassi del Tribunale federale. A determinate condizioni sarebbe possibile effettuare una deduzione dai costi complessivi.

È per questo che l'articolo 14 capoverso 3 andrebbe riformulato nel modo seguente: « [...] *Selon leur nature, les aides publiques doivent être déduites soit du montant de la prestation supplémentaire, soit du coût total des travaux* ».

4.1.22 Chambre genevoise immobilière (CGI)

La CGI constata che con la modifica dell'articolo 14 capoverso 3 OLAL si intende precisare ciò che già avviene nella prassi. Il concetto di base è che i contributi d'incentivazione pubblici versati al locatore

per lavori di risanamento energetico possano essere dedotti dall'importo preso in considerazione per l'aumento delle pigioni.

Con riferimento alla sentenza 4A_484/2011 del Tribunale federale del 2 novembre 2011, la CGI cita alla lettera il seguente passaggio: «*Savoir si des subventions reçues par le bailleur sont à déduire de ces investissements-là ou au contraire du coût total des travaux entrepris dépend du but dans lequel les subventions ont été versées*».

La CGI interpreta questo passaggio nel senso che i contributi d'incentivazione vanno dedotti a seconda dello scopo per il quale sono stati versati. La deduzione può dunque essere effettuata dagli investimenti di valorizzazione o dai costi complessivi (che comprendono i costi di manutenzione).

Contrariamente a quanto affermato nelle spiegazioni, la modifica dell'articolo 14 capoverso 3 non corrisponde alla giurisprudenza, in quanto prevede che la deduzione sia effettuata soltanto dagli investimenti di valorizzazione. In alcuni casi, tuttavia, i contributi d'incentivazione possono essere dedotti dai costi complessivi.

Sarebbe più opportuno prevedere la deduzione per i contributi d'incentivazione versati nei casi citati. Occorre tuttavia riflettere sul significato di base del termine «contributo pubblico». Sarebbe ragionevole se la deduzione si limitasse ai sussidi concessi per risanamenti energetici.

Quanto al testo dell'articolo 14 capoverso 3 OLAL, la CGI avanza la seguente proposta di riformulazione: «*les aides publiques octroyées dans le cadre d'assainissements énergétiques doivent être déduites, selon leur nature, du montant de la prestation supplémentaire ou du coût total des travaux*».

4.1.23 Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV Schweiz)

HEV Schweiz respinge la modifica dell'articolo 14 capoverso 3 OLAL, ritenendola superflua. Che i contributi d'incentivazione debbano essere dedotti dai costi d'investimento è un fatto indiscusso che nella prassi non ha mai creato alcun problema.

Nelle spiegazioni si legge che la revisione dell'ordinanza è giustificata dalla necessità di adeguarla alla prassi del Tribunale federale (TF 4A_484/2011). Quest'ultimo, tuttavia, non ha decretato in maniera irrefutabile che i contributi d'incentivazione siano sempre dedotti dalla quota di valorizzazione dei costi d'investimento. In linea con il Tribunale federale occorre valutare di volta in volta, a seconda dello scopo per il quale il contributo d'incentivazione è stato versato, se quest'ultimo è deducibile dall'importo complessivo o dalla quota di valorizzazione.

Inoltre, il nuovo testo è formulato in maniera vaga per poter comprendere tutti i possibili tipi di contributi d'incentivazione pubblici. Il significato di «contributo d'incentivazione pubblico», tuttavia, non è per nulla chiaro, anche perché nelle spiegazioni il concetto non è illustrato mediante esempi. Le incertezze giuridiche che ne derivano possono avere gravi conseguenze.

4.1.24 Associazione degli investitori immobiliari (All)

L'Associazione degli investitori immobiliari rifiuta le modifiche proposte. Viene respinta in particolare la formulazione vaga dell'articolo 14 capoverso 3 OLAL, che creerebbe un'incertezza giuridica. Inoltre, se un contributo d'incentivazione sia deducibile dall'importo complessivo o dalla quota di valorizzazione dei costi d'investimento dipende dallo scopo per il quale è stato versato, come sottolinea il Tribunale federale nella sua sentenza 4A_484/2011.

4.1.25 Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)

La CATEF respinge la modifica dell'articolo 14 OLAL, adducendo a giustificazione la sentenza 4A_484/2011 del Tribunale federale. La CATEF fa notare che il contributo d'incentivazione non viene per forza versato per finanziare esclusivamente i lavori di valorizzazione.

La proposta di modifica dell'OLAL turberebbe l'equilibrio che sussiste tra locatori e locatari, garantito dal diritto vigente. La CATEF deplora inoltre che le proposte di modifica vengano avanzate a così breve distanza dall'entrata in vigore delle disposizioni della Confederazione a sostegno delle miglie energetiche, ritenendo che non debbano essere modificate così presto.

4.2 Articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 5 OLAL

4.2.1 Cantone di Argovia

Secondo il Cantone di Argovia, questa modifica costringerà i locatori ad adeguare e far approvare nuovamente con effetto dal 1° maggio 2014 i moduli per la notificazione degli aumenti di pigione, già modificati al 1° gennaio 2013 conformemente alla nuova legge cantonale.

4.2.2 Cantone di Appenzello Esterno

La nuova verifica dei contenuti del modulo, prevista dal progetto di revisione, può essere effettuata senza (troppi) oneri supplementari.

4.2.3 Cantone di Appenzello Interno

Il Cantone di Appenzello Interno approva senza riserve la modifica dell'articolo 19 capoverso 1 lettera b numero 5.

4.2.4 Cantone di Basilea Campagna

La modifica dell'articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 5 OLAL deve essere respinta, in quanto impraticabile. L'eventuale modifica degli attuali moduli comporterebbe oneri sproporzionati. Non è chiaro, inoltre, se l'impiego del vecchio modulo avrebbe un effetto di nullità anche se la modifica dovesse interessare un altro campo tematico. Il rischio appare sproporzionatamente elevato. Inoltre, è un po' ingenuo supporre che i locatori possano verificare la correttezza di un eventuale aumento di pigione determinato da investimenti di valorizzazione in base alla dichiarazione dell'importo dei contributi. Spesso, infatti, l'importo dei contributi d'incentivazione pubblici è soltanto una piccola parte di tutti gli investimenti effettuati. Sarebbe più ragionevole una soluzione analoga a quella dell'obbligo di motivare le disdette in materia di locazione (art. 271 cpv. 2 CO), che imponga al locatore l'obbligo di motivare, su richiesta, un eventuale aumento di pigione e di dichiarare l'importo dei contributi d'incentivazione pubblici.

4.2.5 Cantone di Basilea Città

Il Consiglio di Stato del Cantone di Basilea Città approva l'aggiunta all'articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 5 OLAL.

Secondo il Consiglio di Stato, il nuovo articolo 19 capoverso 1 OLAL crea più trasparenza. La dichiarazione dell'importo può essere effettuata in una lettera allegata al modulo. Questa possibilità esiste già oggi per motivare gli aumenti di pigione.

4.2.6 Cantone di Ginevra

Il Consiglio di Stato del Cantone di Ginevra approva la modifica dell'articolo 19 capoverso 1 OLAL. È giusto, secondo il Collegio, che i locatori siano informati sui contributi d'incentivazione concessi per risanamenti energetici.

4.2.7 Cantone dei Grigioni

L'articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 4 sancisce che l'aumento di pigione sia motivato. L'articolo 19 OLAL non menziona alcuna prestazione suppletiva né l'obbligo di dichiarare tali valori. Attualmente, i valori di un immobile non devono essere riportati nel modulo. Il locatario «non saprebbe che farsene» di tali valori. La revisione non deve avere per effetto che nel modulo siano dichiarati i valori aggiunti o i valori immobiliari correnti.

Il locatore non deve indicare i contributi delle prestazioni suppletive. In base a quanto indicato nel modulo, il locatario non potrebbe comunque appurare la correttezza degli importi, in quanto – per farlo – gli servirebbero le fatture. Il locatario non può trasferire le prestazioni suppletive sul prezzo della pigione, ossia calcolare l'aumento di pigione dovuto alle prestazioni suppletive. Dato che il valore corrente dell'immobile non è noto, non è possibile valutare se la pigione era troppo elevata o troppo

bassa. I locatari non possono contestare la pigione, in quanto abusiva, appellandosi all'articolo 270b in combinato disposto con gli articoli 269/269a CO. Se la motivazione non dovesse soddisfare i requisiti, la conseguenza sarebbe che il locatore ne deve formulare un'altra, corretta, con effetto al prossimo termine possibile.

In presenza della notifica di un aumento di pigione, il locatario ne deve verificare la correttezza o contestare la nuova pigione. La conseguenza consiste in una decisione da parte dell'autorità competente o nell'obbligo per il locatore di comprovare la correttezza della nuova pigione. A tal fine devono essere presentate le fatture corrispondenti.

Secondo il Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni è più importante che vengano regole chiare in materia di prestazioni suppletive. L'articolo 14 OLAL contiene le disposizioni pertinenti. I costi e i contributi d'incentivazione vengono paragonati.

Sinora, il servizio cantonale competente avrebbe approvato circa 200 moduli. Un eventuale ampliamento del modulo, basato sull'articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 5 OLAL, comporterebbe di nuovo l'approvazione di altri 200 moduli. L'onere amministrativo non sarebbe sopportabile.

Il Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni respinge categoricamente la revisione dell'articolo 19 OLAL. L'intenzione di considerare i contributi d'incentivazione pubblici versati per misure energetiche nell'ambito delle prestazioni suppletive e la questione della deduzione dei relativi costi sono già sufficientemente considerate dalla modifica dell'articolo 14 OLAL.

Nel caso in cui, contrariamente alle aspettative del Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni, il Consiglio federale non volesse rinunciare a modificare l'articolo 19 OLAL, il Cantone dei Grigioni propone un adeguamento dell'articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 4 OLAL:

«¹ Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Artikel 269d OR muss enthalten:

a. Für Mietzinserhöhungen:

4. die klare Begründung der Erhöhung. Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen. Der Betrag der öffentlichen Förderbeiträge für energetische Verbesserungen ist ebenfalls anzugeben.»

La formulazione proposta sancisce che i contributi d'incentivazione siano dichiarati nella motivazione. In tal modo non sarebbe necessario modificare il modulo.

4.2.8 Cantone di Neuchâtel

Per il Consiglio di Stato del Cantone di Neuchâtel è ragionevole e indispensabile che i contributi d'incentivazione pubblici siano indicati, come contenuto obbligatorio, nel modulo per la notificazione degli aumenti di pigione.

4.2.9 Cantone di Soletta

In merito all'articolo 19 capoverso 1 OLAL, il governo del Cantone di Soletta suggerisce di definire chiaramente se i moduli sinora approvati rimangono validi o se è necessario modificare tutti quelli già approvati e tenere conto – al momento di prendere una decisione – degli oneri che verrebbero a crearsi per le amministrazioni.

4.2.10 Cantone di Turgovia

Il Cantone di Turgovia approva la modifica dell'ordinanza, benché comporti oneri supplementari per la Segreteria generale del Dipartimento di giustizia e sicurezza, preposta alla gestione dei moduli.

4.2.11 Cantone di Vaud

La modifica viene respinta, in quanto aumenterebbe la complessità delle indicazioni da riportare nel modulo ufficiale e creerebbe una certa incertezza giuridica, senza apportare un effettivo beneficio ai locatari. L'indicazione dell'importo nel modulo ufficiale, senza spiegazioni supplementari o calcoli dettagliati, non fornirebbe ai locatari informazioni supplementari. Già ora, in virtù dell'articolo 20 OLAL, i locatari possono richiedere un calcolo dettagliato.

L'obbligo di riportare troppi particolari nel modulo ufficiale potrebbe aumentare il rischio di nullità, promuovendo una giurisprudenza troppo complessa.

Ai moduli ufficiali, approvati dal Cantone, occorrerebbe aggiungere la rubrica «Contributi d'incentivazione pubblici».

4.2.12 Cantone di Zugo

Gli oneri supplementari che la modifica dell'OLAL comporta per i locatori risultano contenuti e sono più che giustificati dal guadagno in termini di trasparenza.

4.2.13 Cantone di Zurigo

Il Cantone di Zurigo chiede che si rinunci a definire altri contenuti obbligatori nel modulo per la notificazione. Affinché i locatari possono capire e verificare se il contributo d'incentivazione sia stato dedotto dalle prestazioni suppletive, l'importo di queste ultime e il contributo d'incentivazione devono essere menzionati nella motivazione. In tal caso, il contributo d'incentivazione andrebbe considerato parte della motivazione, per cui non sarebbe più necessario adeguare i contenuti obbligatori del modulo.

Dato che, in caso di un aumento di pigione, le prestazioni suppletive non devono essere indicate in cifre, a meno che il locatario non lo richieda (cfr. art. 20 cpv. 1 OLAL), non avrebbe senso dichiarare il contributo d'incentivazione nel modulo.

Non è neppure ragionevole dichiarare esplicitamente l'importo dei contributi d'incentivazione pubblici in un'apposita rubrica obbligatoria del modulo (come voluto dal nuovo art. 19 cpv. 1 OLAL), poiché tale importo costituisce in effetti una parte della motivazione, ad esempio in qualità di un determinato ammontare o di una percentuale di aumento (art. 18 OLAL). L'articolo 19 capoverso 1, infatti, non sancisce che questo ammontare o questa percentuale sia riportata nel modulo come contenuto obbligatorio. Sarebbe più logico inserirla alla voce «Spiegazione chiara dei motivi dell'aumento».

La modifica proposta non comporterebbe la necessità di adeguare soltanto i moduli ufficiali (modulo ufficiale per la notificazione di aumenti di pigione e/o altre modifiche unilaterali e modulo per la notificazione della pigione iniziale conformemente all'art. 270 cpv. 2 CO). Con tutta probabilità, infatti, i locatori che hanno elaborato e fatto approvare un modulo personale ne inoltreranno uno nuovo per approvazione. È poco probabile che i vecchi moduli potranno ancora essere usati, soprattutto perché non corrisponderanno più ai nuovi requisiti legali (art. 19 cpv. 1 lett. a numero 5 OLAL).

Ulteriori osservazioni: secondo l'articolo 9 capoverso 2 e l'articolo 19 capoverso 4 OLAL, i Cantoni devono provvedere affinché nei Comuni vi siano moduli in numero sufficiente. Queste disposizioni non sarebbero più attuali e andrebbero sostituite dalla formulazione «dass Formulare zur Verfügung stehen».

4.2.14 Cooperative d'abitazione Svizzera (WBG Schweiz)

L'obbligo di usare il modulo viene ritenuto superfluo, in quanto il locatario può raccogliere le relative informazioni in virtù del suo diritto di essere informato.

4.2.15 Hausverein Schweiz (Hausverein)

Hausverein condivide la modifica proposta per motivi di trasparenza.

4.2.16 Fédération des Entreprises Romandes (FER)

Secondo la FER non è necessario modificare questa disposizione. Non sarebbe logico, così la federazione, dichiarare i contributi d'incentivazione in un modulo ufficiale, a meno che non si riporti anche l'intero calcolo. L'adeguamento, inoltre, rischierebbe di sfociare in un formalismo eccessivo. La modifica comporterebbe inoltre maggiori oneri amministrativi, generando costi inutili.

4.2.17 Fédération Romande Immobilière (FRI)

Nel modulo per la notificazione non figura, per gli aumenti di pigione determinati da lavori di valorizzazione, l'intero calcolo conformemente al metodo «frachebound». Il calcolo è riportato su un foglio allegato, che viene consegnato o spedito al locatario.

La FRI stenta a capire la necessità di riportare sul modulo ufficiale – isolatamente e senza alcuna spiegazione in merito – i contributi d'incentivazione, quando nel calcolo concreto e dettagliato per l'aumento di pigione determinato da prestazioni suppletive figurano e sono considerati i contributi d'incentivazione ottenuti dal locatore. Non da ultimo perché l'eventuale dimenticanza di riportare nel modulo la cifra corrispondente avrebbe per effetto l'immediata nullità dell'aumento delle pigione.

La FRI respinge categoricamente l'aggiunta del numero 5 all'articolo 19 capoverso 1 OLAL.

In un'argomentazione presentata in un secondo momento, la FRI rimanda a diversi esperti consultati. In determinati casi l'importo finale del contributo d'incentivazione che il proprietario di un immobile ottiene nell'ambito di un investimento di valorizzazione è noto soltanto alla fine. Non sarebbe molto ragionevole, pertanto, disporre che in un modulo ufficiale venga inserito un importo provvisorio.

4.2.18 Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)

L'USPI ricorda che l'intero calcolo secondo il metodo «frachebound» non è riportato nel modulo per la notificazione degli aumenti di pigione determinati da lavori di valorizzazione. Il calcolo è riportato su un foglio allegato, che viene consegnato o spedito al locatario su sua richiesta.

È più che naturale, secondo l'USPI, che il proprietario di un immobile possa dedurre l'importo dei contributi d'incentivazione al momento di calcolare l'aumento di pigione determinato da lavori di valorizzazione. Il foglio di calcolo per l'aumento di pigione determinato da lavori di valorizzazione mostra in modo preciso e completo, previa deduzione dei contributi d'incentivazione ottenuti, come si è arrivati al nuovo importo. L'USPI non vede perché l'importo dei contributi d'incentivazione debba figurare nel modulo per la notificazione, isolatamente e senza alcuna spiegazione in merito. Questo fatto è tanto più incomprensibile se si considera che l'eventuale dimenticanza di riportare l'entità dei contributi d'incentivazione ha per effetto la nullità dell'aumento in questione. Questa conclusione è decisamente sproporzionata.

L'USPI chiede di rinunciare alla modifica, poiché illogica.

4.2.19 Chambre genevoise immobilière (CGI)

La CGI fa notare che, per motivi di spazio, sul modulo ufficiale non figura quasi mai il calcolo per l'aumento di pigione. Sulla base dell'articolo 19 capoverso 1bis OLAL, nel modulo ufficiale il locatore potrebbe rimandare espressamente alla motivazione, acclusa al modulo.

Potrebbe indurre in errore, secondo la CGI, il fatto che nel modulo sia indicato l'importo dei contributi d'incentivazione, ma non i relativi calcoli. Un aumento di pigione potrebbe essere dichiarato nullo/impugnabile («nullités») per il solo fatto che manca l'indicazione dell'importo dei contributi d'incentivazione. La CGI chiede pertanto che si rinunci a modificare l'articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 5 OLAL.

4.2.20 Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV Schweiz)

HEV Schweiz è contraria a un inasprimento dell'obbligo di usare il modulo ufficiale attraverso la definizione di ulteriori indicazioni obbligatorie. Questo inasprimento sarebbe contrario agli attuali principi sull'uso dei moduli e rappresenterebbe per molti locatori non professionisti un grande trabocchetto formalistico con elevati rischi di perdita. Una piccola imperfezione può tradursi nella nullità dell'aumento di pigione. A questo rischio non corrisponde un vantaggio per i locatori.

Riportando il contributo d'incentivazione nel modulo ufficiale, ma non il computo dell'aumento di pigione, si creerebbe più confusione che chiarezza. La cosa più importante è che il calcolo venga effettuato correttamente. Per il locatario non è di grande vantaggio conoscere l'importo esatto dei contributi d'incentivazione.

4.2.21 Associazione degli investitori immobiliari (AII)

La modifica relativa all'obbligo di usare il modulo viene respinta, in quanto non apporterebbe alcun vantaggio ai locatari. Già oggi, infatti, essi hanno diritto a un calcolo corretto e comprensibile. La disposizione supplementare concernente l'uso del modulo aumenta il rischio che l'intero aumento dalla pigione sia considerato nullo.

4.2.22 Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)

La CATEF respinge l'adeguamento dell'articolo 19 OLAL. La disposizione sarebbe inutile e addirittura vessatoria. Già oggi il locatario può richiedere dal locatore il calcolo esatto dell'aumento di pigione, per cui non è necessaria alcuna disposizione supplementare (sentenza TF 4A_136/2011 del TF).