

- 16.451 *n* Iv. pa. Egloff. Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario
- 17.493 *n* Iv. pa. Egloff. Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere

Diritto vigente

Progetto preliminare della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale

del 20 dicembre 2023

**Maggioranza**

**Minoranza** (Dandrès, Arslan, Bellaiche, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Flach, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

*Non entrare in materia*

## Codice delle obbligazioni

(Diritto di locazione: pigione iniziale e pigioni in uso nella località o nel quartiere)

Modifica del ...

---

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,*

visto il rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del ...<sup>1</sup>,

visto il parere del Consiglio federale del ...<sup>2</sup>,

*decreta:*

---

1 FF 2024 ...

2 FF 2024 ...

**Diritto vigente**

**Progetto preliminare della  
Commissione del Consiglio nazionale**

I

Il Codice delle obbligazioni<sup>3</sup> è modificato come segue:

*Art. 269a cpv. 2 e 3*

**Art. 269a**

II. Eccezioni

Di regola non sono abusive segnatamente le pigioni che:

- a. sono nei limiti di quelle in uso nella località o nel quartiere;
- b. sono giustificate dal rincaro dei costi o da prestazioni suppletive del locatore;
- c. ove trattasi di costruzioni recenti, sono nei limiti del reddito lordo compensante i costi;
- d. servono esclusivamente a compensare una riduzione della pigione accordata precedentemente nell'ambito di una redistribuzione dei costi usuali di finanziamento e sono fissate in un piano di pagamento previamente comunicato al conduttore;
- e. garantiscono unicamente il potere d'acquisto del capitale, sopportante i rischi;
- f. non eccedono i canoni raccomandati nei contratti-quadro di locazione di associazioni di locatori e inquilini o di organizzazioni che tutelano analoghi interessi.

*Variante*

<sup>2</sup> Determinanti per il calcolo delle pigioni in uso nella località o nel quartiere ai sensi del capoverso 1 lettera a sono le pigioni di locali d'abitazione o commerciali paragonabili alla cosa locata per ubicazione, dimensione, attrezzatura, stato ed epoca di costruzione. Si applicano le seguenti regole:

<sup>2</sup> Determinanti per il calcolo delle pigioni in uso nella località o nel quartiere ai sensi del capoverso 1 lettera a sono le pigioni di locali d'abitazione o commerciali paragonabili alla cosa locata per ubicazione, dimensione, attrezzatura, stato ed epoca di costruzione. Si applicano le seguenti regole:

**Diritto vigente**

**Progetto preliminare della  
Commissione del Consiglio nazionale**

- |  |   |
|--|---|
| <p>a. per quanto concerne l'epoca di costruzione, si paragonano:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. le cose locate in edifici costruiti prima del 1930 con le cose locate in edifici costruiti prima del 1930,</li><li>2. le cose locate in edifici costruiti dopo il 1930 con le cose locate in edifici costruiti 20 anni prima o dopo;</li></ol> <p>b. lo stato e l'attrezzatura sono valutati in base a tre categorie (semplice, buono e molto buono); se mancano proprietà per determinate caratteristiche, il giudice provvede a compensarle secondo il suo libero apprezzamento tenendo conto di proprietà di altro genere, supplementari o di valore superiore;</p> <p>c. dati statistici ufficiali o elaborati dal settore, sufficientemente differenziati, sono ammessi come prova.</p> | <p>a. per quanto concerne l'epoca di costruzione, si paragonano:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. le cose locate in edifici costruiti prima del 1930 con le cose locate in edifici costruiti prima del 1930,</li><li>2. le cose locate in edifici costruiti dopo il 1930 con le cose locate in edifici costruiti 20 anni prima o dopo;</li></ol> <p>b. lo stato e l'attrezzatura sono valutati in base a tre categorie (semplice, buono e molto buono);</p> <p>c. dati statistici ufficiali o elaborati dal settore, sufficientemente differenziati, sono ammessi come prova.</p> |
|--|---|

<sup>3</sup> Per provare che una pigione corrisponde a quella in uso in una località o in un quartiere sono sufficienti tre cose locate paragonabili.

<sup>3</sup> Per provare che una pigione corrisponde a quella in uso in una località o in un quartiere sono sufficienti tre cose locate paragonabili.

**Diritto vigente**

**Art. 270**

E. Contestazione della pigione

I. Domanda di riduzione

1. Pigione iniziale

<sup>1</sup> Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale ai sensi degli articoli 269 e 269a e domandarne la riduzione se:

- a. è stato costretto a concludere il contratto per necessità personale o familiare oppure a causa della situazione del mercato locale di abitazioni e di locali commerciali; o
- b. il locatore ha aumentato in modo rilevante la pigione iniziale rispetto a quella precedente per la stessa cosa.

<sup>2</sup> In caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, in tutto o parte del loro territorio, l'uso del modulo ufficiale di cui all'articolo 269d per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

**Progetto preliminare della  
Commissione del Consiglio nazionale**

*Art. 270 cpv. 1 lett. a e 1<sup>bis</sup>*

<sup>1</sup> Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale ai sensi degli articoli 269 e 269a e domandarne la riduzione se:

- a. sul mercato locale vi è penuria di locali d'abitazione o commerciali; o

<sup>1bis</sup> Il conduttore è tenuto inoltre a dimostrare che è stato costretto a concludere il contratto per necessità personale o familiare.

II

<sup>1</sup> La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

<sup>2</sup> Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

*Variante*

<sup>1</sup> Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale ai sensi degli articoli 269 e 269a e domandarne la riduzione se:

- a. sul mercato locale vi è penuria di locali d'abitazione o commerciali e il conduttore è stato costretto a concludere il contratto per necessità personale o familiare; o