

Codice delle obbligazioni

(Della locazione)

Modifica del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del¹,
decreta:

I

Il titolo ottavo (Della locazione) del Codice delle obbligazioni² è modificato come segue:

Art. 253b cpv. 2

2 Esse non sono applicabili alla locazione di:

- a. locali commerciali, sempre che le parti abbiano così convenuto;
- b. di appartamenti e case unifamiliari di lusso con una superficie abitabile netta superiore a 150 m².

Art. 269

A. Pigione
abusiva
I. Principio

¹ Sono abusive le pigioni che superano considerevolmente le pigioni di locali d'abitazione o commerciali comparabili (art. 269b).

² Se le parti hanno convenuto di adeguare la pigione in funzione dell'evoluzione dei costi giusta l'articolo 269e capoverso 1 lettera b, la pigione è abusiva allorché eccede il rendimento adeguato. Il rendimento adeguato corrisponde al rendimento lordo (art. 269c) rapportato al valore d'investimento determinante (art. 269d).

¹ FF.....
² RS 220

II. Pigione iniziale

Art. 269a

¹ Sono abusive le pigioni iniziali che eccedono considerevolmente le pigioni di locali d'abitazione o commerciali comparabili (art. 269b).

² L'eccedenza ammissibile ammonta:

- a. al 15 per cento per gli immobili di oltre 30 anni;
- b. al 10 per cento per gli immobili di al massimo 30 anni;

³ Se l'immobile è stato rinnovato, un anno di costruzione determinante sul piano economico è fissato in funzione dell'entità dei lavori di rinnovo.

⁴ In caso di pigioni commisurate ai costi (art. 269e cpv. 1 lett. b), la pigione iniziale è abusiva se eccede il rendimento adeguato (art. 269 cpv. 2).

⁵ In caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, in tutto o in parte del loro territorio, l'uso di un modulo da essi approvato per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

Art. 269b

III. Pigione di locali d'abitazione o commerciali comparabili

I criteri di riferimento sono in particolare l'ubicazione, la superficie, lo stato, il periodo di costruzione e la dotazione dei locali.

² Per i locali d'abitazione, la competente unità amministrativa della Confederazione stabilisce le pigioni di riferimento almeno una volta l'anno in base ai criteri di cui al capoverso 1; a tal fine si basa su metodi scientifici riconosciuti che utilizzano statistiche ufficiali e rispecchiano al meglio le pigioni. Essa consulta i Cantoni nonché le associazioni dei conduttori e dei locatori o le organizzazioni che difendono interessi analoghi.

³ Per i locali commerciali, vanno prese in considerazione le pigioni di tre oggetti comparabili.

Art. 269c

IV. Pigione commisurata ai costi

1. Rendimento lordo adeguato

¹ Il rendimento lordo è adeguato se corrisponde al tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari in Svizzera pubblicato trimestralmente dalla Banca nazionale svizzera, aumentato di un supplemento per le spese di manutenzione commisurato all'età dell'immobile, di un supplemento per le spese di gestione e amministrazione e di un supplemento per i rischi dello 0,3%.

² L'ammontare del supplemento per i costi di gestione dipende dalla quota delle spese di gestione trasferite sui conduttori sotto forma di spese accessorie.

2. Valore
d'investimento
determinante

Art. 269d

¹ Il valore d'investimento determinante corrisponde al costo originario del terreno e della costruzione o al prezzo d'acquisto, sempre che quest'ultimo non sia manifestamente eccessivo, aumentato delle spese ad incremento del valore dell'immobile e della compensazione del rincaro sul capitale proprio.

² Se il costo o il prezzo di cui sopra non è noto o è manifestamente eccessivo, si prende in considerazione il valore assicurativo dell'immobile depurato dai costi per i lavori di manutenzione esterna all'immobile e dal deprezzamento dovuto all'età dell'immobile e al quale è sommato il supplemento per il costo del terreno.

³ Qualora non sia possibile determinare né il costo iniziale del terreno e della costruzione o il prezzo d'acquisto né il valore assicurativo dell'immobile, il valore d'investimento determinante è stabilito in base ad una perizia del valore reale.

B. Aumenti di
pigione
I. Nel corso della
locazione
1. Principio

Art. 269e

¹ Le parti possono concordare uno dei seguenti metodi per l'adeguamento della pigione:

- a. adeguamento all'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo (pigioni indicizzate, art. 269f);
- b. adeguamento all'evoluzione dei costi (pigione commisurata ai costi, art. 269g);
- c. aumento scalare della pigione (art. 269h);
- d. adeguamento sulla base di un contratto quadro di locazione;
- e. per i locali commerciali: adeguamento totale o parziale alla cifra d'affari.

² Se le parti non hanno convenuto alcun metodo di adeguamento, la pigione è indicizzata.

³ Il metodo di adeguamento non può essere modificato nel corso della locazione, salvo che nel caso di cui all'articolo 269j capoverso 2.

⁴ Un aumento della pigione è altresì possibile:

- a. se è giustificata da prestazioni suppletive del locatore (art. 269i)
- b. in caso di alienazione dell'immobile (art. 269j).

Art. 269f

2. Nel caso di
pigioni
indicizzate

¹ Il locatore può adeguare la pigione una volta all'anno nella misura dell'80 per cento dell'aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

² Per i locali commerciali, le parti possono concordare un adeguamento nella misura del 100 per cento.

Art. 269g

3. Nel caso di
pigioni
commisurate ai
costi

¹ Il locatore può adeguare la pigione all'evoluzione dei costi.

² Sono determinanti l'evoluzione del tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari in Svizzera pubblicato trimestralmente dalla Banca nazionale svizzera, il rincaro sul capitale proprio e l'evoluzione dei costi di manutenzione e delle spese di gestione e amministrazione incluse nella pigione.

³ Il rincaro delle spese di manutenzione e di gestione può essere preso in considerazione in base a un forfait fissato dal Consiglio federale o all'effettiva evoluzione dei costi. Esso è tuttavia ammissibile solo se non è dovuto a negligenza nella manutenzione.

Art. 269h

La pattuizione di pigioni soggette a un determinato aumento periodico è valida soltanto se:

4. Nel caso di
pigioni scalari

- a. la pigione è aumentata al massimo una volta all'anno; e
- b. l'importo di ogni aumento è fissato in franchi.

Art. 269i

Nel caso in cui fornisca delle prestazioni suppletive, il locatore può aumentare la pigione nei limiti del rendimento lordo adeguato rapportato all'importo degli investimenti computabili.

5. Nel caso di
prestazioni
suppletive

Art. 269j

6. Nel caso di
alienazione
dell'immobile

¹ L'alienazione dell'immobile può comportare un aumento della pigione solo se il venditore è stato proprietario dell'immobile per almeno due anni. Se la pigione è indicizzata, essa può essere aumentata al massimo fino a concorrenza della pigione di locali d'abitazione o commerciali comparabili conformemente all'articolo 269b capoversi 2 e 3. Se la pigione è commisurata ai costi, può essere aumentata conformemente agli articoli 269c e 269d solo se l'aumento non si basa su un prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo.

² Dopo l'alienazione dell'immobile, le parti possono concordare un cambiamento del metodo di adeguamento della pigione giusta l'articolo 269e capoverso 1 lettere a e b, se nel frattempo non è stato

comunicato un aumento di pigione in virtù del metodo in vigore. Dopo aver cambiato metodo, non è più consentito aumentare la pigione giusta il capoverso 1.

Art. 269k

7. Dopo un periodo di sette anni

Nel caso di una pigione commisurata ai costi, il locatore può adeguare la pigione a intervalli minimi di sette anni in modo da ottenere un rendimento adeguato conformemente agli articoli 269c e 269d.

Art. 269l

II.
Inammissibilità delle riserve al momento della conclusione del contratto

Una riserva al momento della conclusione del contratto secondo cui la pigione non copre interamente i costi o non è interamente adeguata all'evoluzione dell'indice di riferimento non è ammissibile.

Art. 269m

III. Procedura in caso di aumenti della pigione e altre modificazioni a svantaggio del conduttore

¹ Il locatore può aumentare la pigione solo per la prossima scadenza di disdetta.

² Egli deve comunicare l'aumento di pigione almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso su un modulo approvato dal Cantone.

³ Se il contratto di locazione prevede l'indicizzazione della pigione ed è stato concluso per una durata determinata superiore a due anni, il locatore può comunicare al conduttore un aumento della pigione basato sull'adeguamento all'indice nazionale dei prezzi al consumo (art. 269f) per una data diversa dalla scadenza di disdetta contrattuale.

⁴ Nelle comunicazione devono figurare le ragioni dell'aumento della pigione.

⁵ L'aumento è nullo se:

- a. non è comunicato con il modulo prescritto;
- b. non è motivato;
- c. la comunicazione è accompagnata dalla disdetta o da una minaccia di disdetta.

⁶ I capoversi 1, 2, 4 e 5 si applicano anche se il locatore intende in altro modo modificare il contratto a svantaggio del conduttore, segnatamente diminuendo le sue prestazioni o introducendo nuove spese accessorie.

⁷ Per gli aumenti di pigione nel caso di pigioni scalari (art. 269h) o di pigioni dipendenti dalla cifra d'affari (art. 269e cpv. 1 lett. e) è sufficiente una comunicazione scritta.

Art. 269n

IV. Locatori di
utilità pubblica

Il Consiglio federale può emanare disposizioni speciali che disciplinano le pigioni praticate dai locatori di utilità pubblica.

Art. 270

C. Contestazione
della pigione
I. Contestazione
della pigione
iniziale

Il conduttore può contestare dinanzi all'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale e domandare che essa venga ridotta al livello ammissibile.

Art. 270a

II. Contestazione
dell'aumento
della pigione e di
altre
modificazioni a
svantaggio del
conduttore

¹ Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla comunicazione, la liceità dell'aumento della pigione.

² Al riguardo, il conduttore non può far valere l'abusività della pigione ai sensi dell'articolo 269. È fatta salva la contestazione degli aumenti di pigione ai sensi degli articoli 269j capoverso 1 e 269k.

³ Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla comunicazione, le altre modificazioni del contratto di locazione alle quali il locatore abbia proceduto unilateralmente a svantaggio del conduttore, quali la riduzione delle prestazioni o l'introduzione di nuove spese accessorie.

Art. 270b

III. Richiesta di
riduzione
durante la
locazione

¹ Il conduttore può domandare la riduzione della pigione per la prossima scadenza di disdetta:

- a. se, nel caso di una pigione indicizzata, l'indice nazionale dei prezzi al consumo è diminuito; questa contestazione è possibile una volta l'anno;
- b. se, nel caso di una pigione commisurata ai costi, il tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari in Svizzera pubblicato trimestralmente dalla Banca nazionale svizzera è diminuito;
- c. se la pigione segue le raccomandazioni di un contratto quadro e queste non sono o non sono più rispettate;
- d. se la pigione per i locali commerciali dipende per convenzione dalla cifra d'affari e quest'ultima è diminuita.

² Il locatore non può opporre l'eccezione secondo cui la pigione è inferiore alle pigioni di locali d'abitazione o locali commerciali comparabili ai sensi dell'articolo 269b capoversi 2 e 3 o non gli procura un rendimento adeguato.

³ Il conduttore deve presentare per scritto la richiesta di riduzione al locatore, che deve pronunciarsi entro 30 giorni. Se il locatore non acconsente, in tutto o in parte, alla richiesta, oppure non risponde

entro il termine, il conduttore può adire entro 30 giorni l'autorità di conciliazione.

⁴ Il capoverso 3 non è applicabile quando il conduttore che contesta la liceità di un aumento ne chiede simultaneamente la riduzione.

Art. 270c

IV. Controllo
della pigione
riguardo
all'abusività

¹ Nel caso di una pigione commisurata ai costi, il conduttore può chiedere a intervalli minimi di sette anni il controllo e la riduzione della pigione se essa eccede il rendimento adeguato di cui all'articolo 269 capoverso 2.

² Il conduttore può altresì chiedere il controllo e la riduzione della pigione giusta l'articolo 269 se l'immobile è stato alienato.

Art. 270d

Il contratto di locazione permane valido senza alcun cambiamento:

- a. durante il procedimento di conciliazione, se le parti non raggiungono un'intesa; e
- b. durante il procedimento giudiziario, fatti salvi i provvedimenti cautelari ordinati dal tribunale.

V. Validità del
contratto di
locazione
durante la
procedura di
contestazione

Art. 270e

Abrogato

Art. 274a cpv.1 lett. c^{bis} e cpv. 2 secondo periodo

¹ I Cantoni istituiscono, a livello cantonale, regionale o comunale, autorità di conciliazione che, nel caso di locazione di immobili:

B. Autorità di
conciliazione

c^{bis}. decidono in merito a tutte le controversie il cui valore litigioso non superi i 5 000 franchi, sempre che il Cantone non abbia istituito un tribunale in materia di locazione;

² ...È tenuto adeguatamente conto delle varie categorie di locatori.

II

Disposizioni transitorie della modifica del ... concernente il titolo ottavo.

Art. 1

Le locazioni che hanno inizio dopo l'entrata in vigore della presente modifica sono rette dal nuovo diritto.

Art. 2

¹ Gli aumenti di pigione comunicati prima dell'entrata in vigore della presente modifica ma che esplicano il loro effetto dopo di essa, sottostanno al diritto previgente.

² Sottostanno altresì al diritto previgente le richieste di riduzione della pigione presentate prima dell'entrata in vigore della presente modifica, ma che esplicano il loro effetto dopo di essa.

Art. 3

Per le locazioni che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica, gli adeguamenti delle pigioni si basano sull'evoluzione dei costi salvo che le parti abbiano convenuto per scritto, entro un anno dall'entrata in vigore della presente modifica, di optare per l'indicizzazione della pigione.

Art. 4

Le locazioni con pigioni indicizzate che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore del nuovo diritto ma che terminano soltanto in seguito ad essa, sono rette sino allo scadere del contratto dal diritto previgente.

Art. 5

¹ Per i contratti di locazione che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica e ai quali si applica ora l'indicizzazione delle pigioni, il locatore può aumentare la pigione, se essa si basa su un tasso ipotecario superiore, solo se, contemporaneamente, la adegua al tasso ipotecario di riferimento fissato dal Consiglio federale.

² Se la pigione si basa invece su un tasso ipotecario che è inferiore al tasso di riferimento fissato dal Consiglio federale, il locatore può adeguare la pigione a questo tasso di riferimento.

³ Per i contratti di locazione che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica e che prevedono l'applicazione della pigione commisurata ai costi, il locatore può aumentare la pigione, se essa si basa su un tasso ipotecario superiore, solo se, contemporaneamente, la adegua al tasso ipotecario applicato al momento dell'entrata in vigore del nuovo diritto.

⁴ Se la pigione si basa invece su un tasso ipotecario inferiore al tasso applicato al momento dell'entrata in vigore della presente modifica, il locatore può adeguare la pigione a questo tasso ipotecario.

Art. 6

¹ Per le locazioni che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica, l'indicizzazione prevista dal nuovo diritto si basa sul livello dell'indice al momento dell'entrata in vigore della presente modifica.

² Il locatore può adeguare la pigione all'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo non prima di un anno dopo l'entrata in vigore della presente modifica.

Art. 7

L'articolo 253b capoverso 2 del diritto previgente resta applicabile alle locazioni che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica.

III

¹ La presente legge sottostà al referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.