



Compendio dei risultati della procedura di consultazione concernente la modifica del diritto delle obbligazioni (locazione)

Indice

	Pagina
A. Introduzione	1
Partecipanti alla procedura di consultazione	3
1. Cantoni	4
2. Partiti	4
3. Organizzazioni	4
B. Osservazioni generali dei partecipanti alla consultazione.....	6
1. Cantoni	6
2. Partiti	9
3. Organizzazioni	11
C. Proposte e osservazioni in merito alle singole disposizioni.....	20
D. Proposte complementari.....	75
E. Tabella sinottica	77
F. Riepilogo	83

A. 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). I lavori di revisione effettuati in precedenza erano durati diversi anni. Tuttavia, dopo l'entrata in vigore del nuovo diritto, da varie parti è stato ripetutamente espresso il desiderio di adottare alcuni cambiamenti in tale ambito. I locatori hanno sottolineato il fatto che la nuova legislazione – sebbene sia una delle più liberali nel confronto europeo – sarebbe troppo restrittiva e che essa non terrebbe in debito conto i loro interessi. In seguito sono quindi divenute attive anche le associazioni di inquilini, che da parte loro hanno chiesto l'introduzione di modifiche nel diritto di locazione, anche se di segno opposto, vale a dire 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 all'iniziativa popolare, che mirava a ottenere 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, il popolo e i 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.

Ne consegue che l'attuale diritto di locazione continua per ora a essere in vigore con tutte le sue lacune, sebbene le condizioni quadro economiche, in particolare nel settore dei tassi ipotecari, siano cambiate nettamente. Questa situazione giuridica non è soddisfacente. Per tale motivo il Dipartimento federale dell'economia ha conferito all'Ufficio federale delle abitazioni il mandato di elaborare un nuovo progetto di revisione. A questo proposito l'UFAB è stato consigliato dalla Commissione federale dell'abitazione.

Il 2 dicembre 2005, il Consiglio federale ha avviato la procedura di consultazione inerente al progetto di modifica del titolo ottavo del Codice delle obbligazioni concernente la locazione. Il progetto prevede essenzialmente un sistema duale, grazie al quale le parti contraenti possono scegliere fra il modello delle pigioni indicizzate e quello delle pigioni commisurate ai costi. Nel caso delle pigioni indicizzate, gli aumenti delle pigioni possono avvenire conformemente all'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo, mentre il modello delle pigioni commisurate ai costi consente adeguamenti delle pigioni in base all'evoluzione dei costi.

Sono stati invitati a partecipare alla procedura di consultazione tutti i governi cantonali, 16 partiti politici, 70 organizzazioni e il Tribunale federale. La procedura di consultazione è durata fino al 31 marzo 2006. Complessivamente sono state inoltrate 86 prese di posizione (26 Cantoni, 8 partiti politici, 50 organizzazioni, 2 privati). Il Tribunale federale ha rinunciato espressamente a una presa di posizione.

Partecipanti alla procedura di consultazione

1. Cantoni

Tutti.

2. Partiti

Partito popolare democratico svizzero	PPD
Partito cristiano sociale	PCS
Partito evangelico svizzero	PEV
Partito liberale-radical svizzero	PLR
Partito liberale svizzero	PLS
Democratici Svizzeri	DS
Unione Democratica di Centro	UDC
Partito socialista svizzero	PSS

3. Organizzazioni

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband	SMV
Association Suisse des Locataires	ASLOCA
Associazione Svizzera Inquilini	ASI
Associazione svizzera dei proprietari fondiari	ASPF
Fédération romande immobilière	FRI
Hausverein Schweiz	HVS
Federazione svizzera dei fiduciari immobiliari	SVIT
Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier	USPI
Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria	CATEF
Agenzia per le energie rinnovabili e l'efficienza energetica	AEE
Association Suisse pour l'Habitat	ASH
Alleanza delle società femminili svizzere	alliance F
Centre Patronal	
Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie	CVCI
Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève	
Giuristi e Giuriste Democratici Svizzeri	GDS
economiesuisse	
Fédération des entreprises romandes	FER
Fédération Patronale Vaudoise	
Justitia et Pax	
Les Retraites Populaires	
Municipalité de Lausanne	
Pro Familia Svizzera	Pro Familia
Holding RBA	
Federazione Svizzera degli Avvocati	FSA
Unione svizzera degli imprenditori	USI
Associazione Svizzera dei Banchieri	SwissBanking
Unione svizzera dei dettaglianti	USD
Associazione dei Comuni svizzeri	ACS
Unione sindacale svizzera	USS
Unione svizzera delle arti e mestieri	USAM
Commissione svizzera per le questioni immobiliari	CSQI

Banca nazionale svizzera	BNS
Gruppo svizzero di Magistrati per la Mediazione e la Conciliazione ...	Gemme
Unione delle città svizzere.....	UCS
Unione Svizzera dei Fiduciari	USF
Associazione svizzera per costruzioni di abitazioni e promovimento di condomini	ASAP
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen	SVW
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
Société vaudoise des régisseurs	SVR
Stadt Zürich, Finanzdepartement.....	
Swissmem.....	
Swiss Retail Federation	
Associazione degli Investitori e delle Amministrazioni immobiliari.....	AIA
Unione delle Banche Cantionali Svizzere	UBCS
Unione svizzera degli universitari	USU
Associazione per gli impianti a corrente forte e corrente debole, telecomunicazione, impianti di sicurezza e IT, installazioni degli impianti, tecnica dell'edilizia	USIE
Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen	VZI

B. OSSERVAZIONI GENERALI DEI PARTECIPANTI ALLA CONSULTAZIONE

1. Cantoni

- ZH** Il progetto, che prevede un sistema duale per le norme di diritto di locazione che disciplinano la formazione delle pigioni, rappresenta in linea di massima una soluzione appropriata e viene considerato un compromesso realistico tra l'iniziativa popolare e il controprogetto indiretto. Il sistema duale accorda alle parti una maggiore flessibilità e una più ampia libertà nell'ambito della formazione delle pigioni. Questo sistema viene sostenuto espressamente. Il progetto consente di eliminare le lacune principali del diritto in vigore, rimuovendo in particolare il legame tra le pigioni e i tassi ipotecari variabili, ed è più flessibile, in quanto estende la libertà di scelta per le parti. Inoltre si suggerisce di precisare alcuni concetti e di eliminare certe lacune di tipo metodico.
- BE** Le regolamentazioni proposte sembrano complesse e si rinvia spesso a disposizioni previste a livello di ordinanza. Sarebbe opportuno disciplinare più in dettaglio, a livello di legge, ulteriori disposizioni inerenti alla pigione di riferimento e al reddito lordo adeguato.
- LU** In linea di massima il progetto di revisione viene valutato favorevolmente. Il sistema duale consentirà una maggiore flessibilità. Tuttavia saranno prevalentemente i locatori a stabilire il modello da scegliere. Il passaggio alle pigioni indicizzate viene approvato. Infatti tali pigioni rappresentano un modello trasparente e applicabile facilmente.
- UR** In linea di massima si sostengono gli obiettivi previsti dalla modifica del Codice delle obbligazioni. Il sistema duale viene riconosciuto quale soluzione di compromesso, anche se comunque si preferirebbe introdurre un'indicizzazione unitaria e più semplice.
- SZ** Grazie al sistema dualista si può tenere conto della differente struttura della categoria dei proprietari, anche se le possibilità di scelta per le parti dipendono dalla situazione del mercato. Il testo di legge è assai complesso. Dall'adozione della pigione indicizzata risultano notevoli semplificazioni: tuttavia si teme che praticamente non si verificherà un numero maggiore di riduzioni delle pigioni. È considerato giusto che la disposizione relativa alle pigioni di riferimento viene disciplinata nell'ordinanza d'esecuzione.
- OW** Una modifica del diritto di locazione è necessaria. La prassi vigente in merito agli articoli 269 e 269a CO è poco trasparente e non è affatto unitaria. Le modifiche fondamentali della revisione sono opportune. Il sistema dualista tiene conto delle diverse esigenze. Occorre approvare senza riserve le novità che riguardano il sistema duale. Esse consentiranno di semplificare il diritto di locazione.

- NW** Il progetto viene considerato favorevolmente. Grazie al sistema duale è possibile tenere meglio in considerazione le esigenze delle parti contraenti. Le modifiche sono opportune e praticabili in modo efficace. Lo sganciamento delle pigioni dai tassi ipotecari dovrebbe comportare una semplificazione.
- GL** Nel suo parere, il Cantone di Glarona si limita a formulare alcune indicazioni in merito a due singole disposizioni di legge. Siccome non vengono espresse ulteriori perplessità, in linea di massima si ritiene che il progetto è approvato.
- ZG** Il progetto di revisione viene considerato favorevolmente. L'introduzione della pigione indicizzata permetterà di ottenere una semplificazione. Il sistema duale con la libertà di scelta è visto con favore.
- FR** Il sistema proposto, se lo si confronta con il sistema attuale, non sembra apportare semplificazioni importanti. La libertà di scelta delle parti è piuttosto illusoria. In particolare vengono espresse perplessità in merito alla pigione di riferimento. Le disposizioni pertinenti vengono rifiutate adducendo il motivo che occorre proseguire nel senso delle pigioni commisurate ai costi. Viene invece considerata favorevolmente la semplificazione proposta concernente il reddito lordo.
- SO** Il sistema duale provoca una situazione poco chiara per quanto riguarda il disciplinamento in tale ambito. Occorre mantenere il diritto di locazione in vigore oppure prevedere un unico modello di calcolo delle pigioni. Il modello proposto di pigione commisurata ai costi non è praticabile. Non corrisponde al principio della sicurezza giuridica il fatto che diverse formulazioni sono talmente chiare da dover essere inserite nell'ordinanza.
- BS** Il presente progetto di revisione è convincente soltanto in parte. I locatori non avranno praticamente mai la possibilità di influire in modo decisivo sulla scelta del modello. Complessivamente il sistema duale comporta piuttosto una complicazione della situazione. I piccoli proprietari privati sono chiaramente in difficoltà di fronte alla complessità del reddito lordo. L'indicizzazione viene invece valutata positivamente, poiché comporta una maggiore trasparenza. Tuttavia vi sono riserve nei confronti della pigione di riferimento quale criterio in materia di abusi. Le altre modifiche vengono approvate, anche se con determinate riserve. Complessivamente si suggerisce una rielaborazione del progetto allo scopo di semplificare la normativa in questione.
- BL** Il sistema duale viene considerato una soluzione di compromesso politico. Tuttavia esso non costituisce una semplificazione e non permette neanche un'autentica libertà di scelta, poiché i locatori imporranno la decisione in merito alla questione di sapere se occorre introdurre la pigione indicizzata o la pigione commisurata ai costi. Inoltre si ritiene problematico il calcolo delle pigioni di riferimento, in quanto nelle località minori non esiste un numero sufficiente di oggetti comparabili. Questo punto essenziale non è applicabile in pratica e necessita di una rielaborazione.

- SH** Un cambiamento completo del sistema non appare necessario. Infatti è sufficiente correggere lievemente la regolamentazione in vigore. La revisione proposta viene respinta in ampia misura, poiché il sistema duale crea notevoli complicazioni e il calcolo del valore reale previsto è poco adatto. In generale l'applicazione pratica sarebbe difficile, visto che alcune disposizioni sono molto complesse e che esistono numerosi riferimenti. Merita invece di essere approvato il fatto di basarsi sul tasso d'interesse di riferimento che viene stabilito dalla Banca nazionale.
- AR** Viene considerata favorevolmente la proposta di introdurre una pigione indicizzata. Tuttavia ci si può chiedere se il sistema dualista permette di ottenere l'auspicata semplificazione del diritto di locazione. Vi saranno difficoltà analoghe a quelle riscontrate nel diritto in vigore; inoltre in diversi ambiti del progetto è necessaria una maggiore chiarezza.
- AI** Il nuovo disciplinamento è accolto con favore. In particolare lo sganciamento delle pigioni dai tassi ipotecari era previsto da parecchio tempo. Dal sistema duale ci si attende una maggiore flessibilità. La pigione indicizzata consente di applicare un metodo semplice e trasparente di adeguamento delle pigioni.
- SG** In linea di massima il progetto viene approvato.
- GR** Un adeguamento del sistema in vigore si impone. Si prende atto con soddisfazione che il progetto tiene conto delle decisioni negative scaturite dalle due votazioni popolari. Con il sistema dualista viene messa a disposizione delle parti in causa una libertà di scelta mediante la quale esse possono tenere in considerazione le esigenze individuali.
- AG** Gli sforzi intrapresi dalla Confederazione in favore della revisione del diritto di locazione vengono apprezzati e, in linea di massima, gli orientamenti principali della revisione vengono accolti favorevolmente. Occorre tuttavia attendersi che i locatori decidano unilateralmente se saranno applicate le pigioni indicizzate o le pigioni commisurate ai costi. Inoltre il diritto di locazione riveduto rimane complesso e sia la riscossione delle pigioni di riferimento che il calcolo del reddito lordo sembrano assai onerosi.
- TG** Si dubita che il sistema duale consenta un'autentica libertà di scelta. I piccoli proprietari di immobili – alle cui esigenze la pigione commisurata ai costi dovrebbe corrispondere – saranno chiaramente messi in difficoltà da tale regolamentazione complicata. Si suggerisce di rielaborare il progetto nel senso di una pigione indicizzata e ottimizzata. Quest'ultima comporta una notevole semplificazione, ma avrà anche l'effetto che, in pratica, non si verificheranno più riduzioni delle pigioni.
- TI** In linea di massima il progetto viene valutato favorevolmente. Tuttavia si accenna al fatto che il sistema duale comporta una certa complicazione e che sarà difficile stabilire le pigioni di riferimento previste.
- VD** Il sistema dualista sembra interessante, come pure la libertà di scelta per le parti, poiché in tal modo esse possono tenere conto delle loro

esigenze e delle differenze regionali. Tuttavia l'esistenza di due modelli non contribuisce a semplificare la questione. Troppi concetti sono indefiniti e il frequente riferimento all'ordinanza rende arduo il compito di riconoscere la portata delle modifiche. Per quanto riguarda la semplificazione e la trasparenza, gli obiettivi del progetto vengono raggiunti soltanto parzialmente. Gli oneri supplementari in relazione al calcolo delle pigioni di riferimento e delle rispettive contestazioni sono inconciliabili con gli obiettivi del Consiglio di Stato in materia di risanamento delle finanze cantonali. Per questo motivo il Consiglio di Stato del Cantone di Vaud si dichiara contrario al progetto in questione.

VS L'auspicata semplificazione non viene ottenuta. Il progetto contiene numerose disposizioni con parecchi riferimenti; inoltre diversi punti devono ancora essere precisati nell'ordinanza. Lo Stato esercita un influsso sulla determinazione delle pigioni, ciò che va nel senso di una "statalizzazione" delle pigioni. Infine occorre relativizzare la libertà di scelta prevista dal sistema dualista: siccome la pigione commisurata ai costi è talmente complicata, è probabile che sia gli investitori istituzionali, sia i piccoli proprietari privati preferiranno la pigione indicizzata. Il Consiglio federale viene invitato a rielaborare il progetto allo scopo di semplificarlo.

NE Complessivamente il progetto proposto non è convincente e non contribuisce a semplificare il diritto di locazione. Infatti ci si basa su criteri complessi come la pigione di riferimento. Inoltre la valutazione del progetto viene resa difficile dal fatto che si prevede di disciplinare diversi elementi importanti soltanto a livello di ordinanza. La determinazione e il calcolo della pigione dovrebbero essere definite in modo più preciso nella legge.

GE Il progetto viene valutato in modo negativo. Anche se l'indicizzazione risulta semplice e trasparente, occorre sottolineare che il sistema dualista, la pigione di riferimento e le diverse definizioni di abuso rendono complesso il tutto. Inoltre viene criticato il fatto che si prevede di disciplinare varie questioni soltanto nell'ordinanza d'esecuzione. Vengono invece auspicati provvedimenti che permettono di porre l'accento sull'indicizzazione.

JU Per quanto riguarda la stabilizzazione dell'evoluzione delle pigioni, la trasparenza e la semplificazione, gli obiettivi perseguiti non vengono veramente raggiunti. Alcune proposte contengono gli stessi errori che hanno provocato il fallimento del controprogetto indiretto. Non viene considerato il fatto che la pigione di riferimento può essere applicata solo difficilmente nei Cantoni e nelle regioni che non dispongono di grandi agglomerati. Un sistema dualista è interessante se il mercato dell'alloggio è equilibrato. Nel caso in cui la situazione di mercato è tesa, tale sistema permette ai locatori, in qualità di parte contraente più forte, di scegliere il metodo a loro più favorevole.

2. Partiti

PCS Vengono proposte le seguenti modifiche:

La protezione dalle disdette abusive deve essere mantenuta nel settore della locazione di locali commerciali.

Il sistema dualista viene respinto, poiché non permette una libera scelta alla parte più debole dal punto di vista sociale ed economico.

Il controllo degli abusi dopo aver stabilito la pigione iniziale deve essere effettuato basandosi sul reddito locativo lordo. Il metodo della pigione di riferimento viene rifiutato.

Per lottare contro la speculazione occorre opporsi a un aumento delle pigioni in caso di cambiamento del proprietario.

Le disposizioni transitorie, che prevedono un tasso d'interesse di riferimento del 4,5%, devono essere adeguate in tal senso. Questo tasso d'interesse sembra eccessivo.

Viene proposto un miglioramento della protezione dalle disdette.

PPD Vengono riconosciuti gli sforzi del DFE, che intende proporre un compromesso ragionevole tra i diversi interessi in gioco. Per il PPD svizzero è particolarmente importante che la revisione avvenga rispettando la neutralità dei costi sia da parte degli inquilini che da parte dei locatori. La circostanza, spesso criticata, che nel sistema dualista i locatori avrebbero sempre il coltello dalla parte del manico viene considerata inevitabile. Il fatto che si crei un modello indicizzato viene espressamente valutato in modo favorevole, poiché esso è nettamente meno complicato e più trasparente. Inoltre viene approvato anche l'adeguamento all'80%. Per quanto riguarda la pigione basata sui costi viene considerato positivamente il fatto che ci si basi sul reddito lordo, ciò che rappresenta pure una semplificazione. Inoltre si ritiene assolutamente opportuno e urgente che si basi l'evoluzione dei tassi d'interesse su un tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari in Svizzera pubblicato trimestralmente dalla Banca nazionale svizzera, poiché ciò consente di sgravare le Banche cantonali dalla pressione di adeguare i tassi di riferimento e poiché ciò corrisponde all'evoluzione secondo cui non viene praticamente concluso un numero maggiore di ipoteche a tasso variabile.

PEV Le modifiche proposte vengono considerate favorevolmente come un passo nella direzione giusta. La proposta di modifica cerca di andare incontro a entrambi i gruppi d'interessi e rappresenta un compromesso solido. La libertà di scelta tra pigione indicizzata e pigione basata sui costi viene approvata. Le disposizioni inerenti al carattere abusivo delle pigioni contribuiscono a eliminare l'incertezza giuridica del diritto attualmente in vigore. Di conseguenza il PEV può dichiararsi sostanzialmente d'accordo con le modifiche proposte. Siccome diverse disposizioni di legge devono ancora essere precisate a livello di ordinanza, si ritiene utile che vi sia l'opportunità di disporre anche delle proposte di modifica dell'attuale ordinanza fino al momento della deliberazione della modifica di legge alle Camere federali.

PLR Si prende atto con soddisfazione che si è tenuto conto delle decisioni scaturite dalle votazioni popolari dei mesi di maggio 2003 e di febbraio 2004. Il sistema dualista viene accolto con favore, poiché si accorda un maggiore spazio di manovra alle parti interessate. In tal modo, se si fa un confronto, si tiene meglio conto della differenza nella

struttura dell'offerta e nelle diversità regionali rispetto alla soluzione attuale. La revisione viene considerata favorevolmente come un passo nella direzione giusta. Le ingerenze nella libertà contrattuale degli operatori del mercato devono essere ridotte al minimo. Lo sganciamento dei tassi ipotecari dalle pigioni e l'introduzione di un modello più vicino al mercato come la pigione indicizzata vengono valutati positivamente. Si tratta di un metodo semplice e trasparente di adeguamento delle pigioni che dovrebbe essere scelto soprattutto dagli investitori istituzionali.

La chiara delimitazione dei due criteri in materia di abusi, costituiti dal reddito e dalla pigione di riferimento, va considerata favorevolmente. Non si sa ancora quale modello sarà applicato per determinare la pigione di riferimento nell'ambito del modello previsto per la pigione indicizzata. Quando vengono fissate le pigioni di riferimento statistiche si chiede che siano inclusi soltanto gli oggetti locativi che vengono affittati secondo criteri conformi alle condizioni del mercato.

PLS Viene deplorata la crescente complessità del diritto di locazione che nuoce all'economia immobiliare. Tuttavia viene giudicata favorevolmente la flessibilità del sistema dualista, introdotta a tale proposito, che permette all'investitore istituzionale di scegliere il modello delle pigioni indicizzate. Inoltre i proprietari privati possono essere sicuri che i costi reali e gli introiti delle pigioni coincidono. In caso di mancato accordo tra l'inquilino e il locatore dovrebbe essere applicato il modello della pigione commisurata ai costi. Ciò corrisponde piuttosto alle esigenze dei locatori privati, che costituiscono la maggioranza delle persone interessate.

DS Nessuna osservazione generale.

PSS Alcuni principi previsti dal progetto possono essere approvati. Tuttavia esso necessita ancora di un'applicazione più precisa.

La penuria di abitazioni locative che si verifica in alcune regioni della Svizzera provoca un'incontrollabile spirale delle pigioni verso l'alto. Le pigioni rappresentano una parte eccessiva del budget familiare o dell'impresa, per cui causano un aumento dell'impoverimento sociale e frenano il consumo. In tal senso il progetto non è sufficiente.

Il sistema dualista viene respinto. Il diritto di locazione dovrebbe diventare ancora più trasparente e necessita di una semplificazione. Il progetto contiene un'ulteriore complicazione e il sistema dualista comporta una doppia giurisprudenza.

Inoltre le questioni importanti o politicamente delicate dovrebbero essere contenute nel Codice delle obbligazioni e non soltanto nell'ordinanza d'esecuzione.

Infine si chiede un ampliamento della protezione dalla disdetta.

UDC Il progetto viene respinto poiché, dopo il rifiuto in votazione popolare di due progetti di revisione del diritto di locazione, non vi è alcuna necessità di un'ulteriore revisione. Inoltre la revisione viene considerata insoddisfacente. Effettivamente la proposta di compromesso, che prevede l'introduzione del sistema duale costituito dalla pigione commisurata ai costi e dalla pigione indicizzata, eliminerebbe sostanzialmente l'attuale e non trasparente connessione di elementi di costo e di mer-

cato, ottenendo di conseguenza una certa semplificazione nella determinazione delle pigioni. Per quanto riguarda l'impostazione concreta di entrambi i sistemi si constatano tuttavia certe lacune. In particolare non è possibile giustificare una limitazione dell'adeguamento delle pigioni all'80% del rincaro nel caso della pigione indicizzata. Inoltre la proposta, che contiene ad esempio la possibilità di contestare la pigione iniziale, prevede un'evidente ingerenza nella libertà contrattuale delle parti. Per questi motivi viene espresso il parere che si dovrebbe rinunciare a un'ulteriore revisione.

3. Organizzazioni

ASI Non si approva il fatto che le disposizioni di protezione non riguardino i rapporti di locazione di locali commerciali. Inoltre si rifiuta il sistema dualista, poiché i rapporti di forza economici e sociali impediscono alla parte contraente più debole di operare una libera scelta. Oltre a ciò questo sistema comporta due sistemi giuridici, con la rispettiva giurisprudenza e per di più assai complicata. Al metodo della pigione di riferimento, respinto soltanto di recente dal popolo, viene conferita un'importanza supplementare. Viene valutata positivamente la pigione lorda quale metodo unitario che consente di verificare le pigioni, sia all'inizio della locazione che ogni sette anni. Questo sistema monistico permette di accettare che, durante il rapporto di locazione in corso, vi sia un'opzione in favore degli adeguamenti delle pigioni in base all'evoluzione dei costi o in base a un trasferimento parziale del rincaro. La pigione di riferimento viene rifiutata. Inoltre le questioni importanti o politicamente delicate non devono essere disciplinate a livello di ordinanza, ma devono essere inserite nella legge (p. es. tassi forfettari per il calcolo del reddito lordo). Per l'adeguamento delle pigioni al rincaro sulle spese di manutenzione e di gestione non devono essere permessi importi forfettari. Per combattere la speculazione, con i suoi effetti estremamente negativi per i locatari, non devono essere possibili aumenti delle pigioni in caso di cambiamento del proprietario. Le disposizioni transitorie devono essere rielaborate in modo più favorevole ai locatari. Il tasso d'interesse di riferimento previsto nel commento per il cambiamento del sistema, che ammonta al 4,5% circa, è troppo elevato. Inoltre occorre introdurre il modulo ufficiale per stabilire la pigione iniziale.

ASI Si veda **ASI**

ASLOCA Si veda **ASI** (richiesta identica in francese)

ASPF Da alcuni sondaggi risulta una notevole soddisfazione da parte dei locatari.

In linea di massima si preferisce una pigione basata soltanto su criteri di mercato. Una revisione deve limitare di nuovo le prescrizioni in materia di pigioni alla protezione contro gli abusi prevista dalla Costituzione.

Il sistema duale consente un maggiore spazio di manovra nella formazione delle pigioni e tiene conto della struttura dei proprietari, che non è affatto unitaria.

Si auspica che il modello fondato unicamente sui costi si basi sul reddito lordo e non sul reddito netto quale criterio in materia di abusi. Da ciò consegue pertanto che nel modello di pigione indicizzata, quale criterio di materia di abusi, ci si basi su un modello di pigione di riferimento e non sul reddito (elemento riferito ai costi). Tuttavia, anche nel caso del modello delle pigioni indicizzate deve essere possibile un adeguamento periodico delle pigioni conformemente alla pigione di riferimento.

La possibilità incondizionata di contestare la pigione iniziale viene rifiutata.

FRI Il sistema dualista viene auspicato. In particolare vengono criticati tre punti. Lo strumento della pigione di riferimento viene espressamente rifiutato, poiché provocherebbe una statalizzazione indesiderata delle pigioni. L'articolo 5 delle disposizioni transitorie deve essere modificato. Considerato il fatto che l'ordinanza avrà un ruolo importante nell'interpretazione della legge, occorre che essa sia disponibile contemporaneamente al disegno di legge; la possibilità di contestare la pigione iniziale viene rifiutata.

HVS Dopo l'insuccesso subito dalla revisione del diritto di locazione in occasione della votazione popolare del febbraio 2004, l'HVS ha presentato una proposta di legge formulata in modo dettagliato che prevede una pigione commisurata ai costi. Ci si attende che questa proposta venga trattata nella discussione del diritto di locazione.

Il sistema dualista viene rifiutato, poiché è ancora più complicato rispetto al sistema attuale. Si preferisce un sistema monistico basato sulla pigione commisurata ai costi.

SVIT In linea di massima il sistema dualista viene approvato. Tuttavia la proposta è articolata in modo troppo poco concreto. Non spetta all'autorità competente per emanare le ordinanze stabilire in quale misura le pigioni sono abusive. Si auspica che il disciplinamento inteso a calcolare il reddito adeguato venga semplificato e che lo si basi sul reddito lordo. Tuttavia occorre concretizzare in modo sufficiente tale reddito a livello di legge. Anche nel caso del modello della pigione indicizzata è necessario prevedere alcuni adeguamenti: anche per i locali d'abitazione, ad esempio, si deve poter adeguare al 100% la pigione al rincaro.

USPI Le modifiche concernenti le possibilità di contestare le pigioni vengono considerate favorevolmente.

In linea di massima il sistema dualista viene approvato. Esso comporta un diritto di locazione più complesso, ma ciò è giustificato dal vantaggio rappresentato dalla scelta del modello più adatto nel caso concreto.

La pigione di riferimento è una pigione prestabilita dallo Stato e quindi viene rifiutata. Esiste il timore che la pigione di riferimento diventi uno strumento tecnico, astratto e non trasparente. Le modifiche apportate all'ordinanza dovrebbero essere presentate al Parlamento contemporaneamente alla revisione del Codice delle obbligazioni.

Il fatto di basarsi su un tasso d'interesse medio che verrà pubblicato dalla BNS è valutato positivamente.

Inoltre viene approvata la possibilità, proposta nella revisione, di aumentare le pigioni.

CATEF In linea di massima una revisione del diritto di locazione viene accolta favorevolmente. Ogni miglioramento viene approvato, anche se non si tratta di una soluzione ottimale. I piccoli passi pragmatici vengono preferiti ai grandi cambiamenti. Il sistema dualista viene considerato una proposta equilibrata e flessibile. L'indicizzazione delle pigioni e la definizione del reddito lordo vengono valutate positivamente. Tuttavia vi è qualche riserva nei confronti di alcune disposizioni di diritto procedurale.

AEE Nessuna osservazione generale.

Alleanza F

Non sono state espresse obiezioni al progetto in questione.

ASA In linea di massima si rinvia alle considerazioni espresse dall'associazione mantello svizzera (ASA). A differenza dell'associazione svizzera, invece, la pigione di riferimento viene riconosciuta quale possibile criterio di valutazione del carattere abusivo e si chiede che, nel caso della pigione di riferimento, vengano tenute in considerazione soltanto le pigioni degli organismi di costruzione di utilità pubblica che non sono soggetti al controllo dell'autorità. L'estensione della competenza delle autorità di conciliazione viene rifiutata.

Centre Patronal

Si veda USPI (richiesta identica)

Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève

Nessuna osservazione generale.

CVCI Lo sganciamento delle pigioni dai tassi ipotecari viene valutato favorevolmente.

Il sistema dualista consente di trovare un compromesso tra locatori e locatari. Esso tiene debitamente conto dei diversi interessi dei locatori.

Malgrado la complessità supplementare causata dal sistema duale, la libertà di scelta viene in linea di massima valutata favorevolmente, ad eccezione del caso in cui vale la pigione indicizzata in mancanza di un accordo.

GDS Alcuni punti importanti, come ad esempio le componenti del reddito lordo, dovrebbero essere disciplinati a livello di legge e non nell'ordinanza d'esecuzione. Il sistema dualista viene rifiutato, poiché i locatari, quale parte contraente più debole, non sono in grado di operare una libera scelta e poiché tale sistema comporta due sistemi giuridici diversi. L'obiettivo della semplificazione non viene conseguito. La pigione di riferimento viene rifiutata.

economiesuisse

Il progetto viene complessivamente approvato e fa un'impressione equilibrata.

Il sistema dualista viene auspicato. Esso tiene conto delle differenze nella struttura dell'offerta. Il disciplinamento proposto consente una maggiore trasparenza. Per quanto riguarda la pigione indicizzata, viene valutato favorevolmente lo sganciamento completo delle pigioni dai tassi d'interesse ipotecari.

Fédération Patronale Vaudoise

Il progetto proposto contiene elementi interessanti. Tuttavia occorre modificarlo nei dettagli nonché adeguarlo alle esigenze dell'economia e delle società immobiliari. In particolare il progetto dovrebbe essere meno complicato. Il sistema dualista in quanto tale viene in linea di massima valutato favorevolmente. Il modello delle pigioni di riferimento viene invece rifiutato.

FER

Il progetto presentato tiene troppo poco conto dei due disegni di legge respinti in votazione popolare. Da un lato non viene portata avanti l'idea, accettata generalmente, del livellamento dei tassi ipotecari, dall'altro si accetta il principio della pigione di riferimento.

È spiacevole il fatto che l'attuale progetto non faccia praticamente alcun riferimento all'accordo concluso nella Svizzera romanda tra i locatori e i locatari.

Gemme Nessuna osservazione generale.

Giustizia e Pace

La rinuncia all'attuale sistema, che prevede il legame tra le pigioni e i tassi ipotecari variabili, viene espressamente valutata in modo favorevole. Il modello dell'indicizzazione depone a favore della stabilizzazione dell'evoluzione delle pigioni. Il modello della pigione commisurata ai costi concede un margine di manovra nettamente maggiore ai locatori. Il sistema duale rafforzerà la posizione dei locatori e costituisce uno svantaggio, soprattutto in caso di situazione tesa sul mercato dell'alloggio.

Les Retraites Populaires

Il desiderio di sganciare le pigioni dai tassi d'interesse ipotecari viene in linea di massima condiviso. Complessivamente il progetto prevede poche novità rispetto al diritto attualmente in vigore. In particolare non si ottiene un'effettiva semplificazione. Inoltre la redditività degli investimenti subisce un peggioramento. A tale proposito si tiene troppo poco conto delle particolarità della Svizzera romanda.

Municipalité de Lausanne

Il sistema dualista viene approvato. Il modello delle pigioni di riferimento viene invece rifiutato. Inoltre si tiene troppo poco in considerazione l'importanza dei locatori pubblici.

Pro Familia Svizzera

Il sistema dualista proposto nel progetto, che prevede sia una pigione indicizzata che una pigione commisurata ai costi, contiene la libertà di scelta per uno dei due sistemi in caso di conclusione di un contratto. Si pone la questione di sapere se questa libertà di scelta non è soltanto teorica, poiché tra locatario e locatore esiste uno squilibrio e di regola il locatore determinerà il sistema che occorre scegliere. Un mo-

dello semplice e trasparente di pigione indicizzata dovrebbe includere un modello di pigione commisurata ai costi, che permette di calcolare i costi iniziali mediante il rendimento lordo. Lo svantaggio principale del modello di pigione commisurata ai costi è rappresentato dal fatto che esso non tiene conto dei costi effettivi, ma si basa su importi forfettari. La rinuncia alle somme forfetarie consente una maggiore trasparenza e una valutazione più precisa degli effetti del modello scelto. Soltanto la trasparenza permette un'effettiva libertà di scelta tra i due modelli. Il locatore ha senz'altro la possibilità di rendere trasparente il proprio conteggio e di comprovare i suoi costi effettivi.

Holding RBA

Rinvio alle osservazioni fatte dall'Associazione svizzera dei banchieri.

USI Si associa alla presa di posizione della Federazione delle imprese svizzere (economiesuisse).

FSA Il sistema dualista viene valutato positivamente accennando alla varietà esistente nel settore della locazione. Il sistema delle pigioni di riferimento viene invece rifiutato, in quanto esiste una diffidenza assai diffusa, basata sulla mancanza di trasparenza, nei confronti delle statistiche rilevate ufficialmente.

Associazione dei Comuni svizzeri

Le linee fondamentali della revisione vengono approvate. Nel caso del sistema dualista, tuttavia, esiste il pericolo che soltanto il locatore abbia un'effettiva libertà di scelta. Inoltre questo sistema crea notevoli complicazioni. In generale si pone la questione intesa a sapere se singole disposizioni non potrebbero essere concepite in modo più semplice e chiaro.

Unione delle città svizzere

Le disposizioni concernenti la pigione commisurata ai costi dovrebbero essere concepite in modo più semplice. Inoltre la questione della fase di transizione non sembra risolta. Nel caso del sistema dualista esiste il pericolo che i locatori imporranno le modalità che preferiscono. È spiacevole il fatto che nel progetto non sia prevalso un metodo.

USD Nessuna osservazione generale.

USS Si precisa che viene data la preferenza alla pigione commisurata ai costi. Per determinare le pigioni iniziali si richiede in generale il calcolo della pigione basata sui costi. Per quanto riguarda il meccanismo di adeguamento, viene approvata la scelta del metodo tra la pigione indicizzata e la pigione commisurata ai costi: a tale proposito l'indice nazionale dei prezzi al consumo non deve essere computato oltre al 70%. Inoltre nella revisione occorre estendere ulteriormente la protezione dalla disdetta. In questo progetto manca addirittura il motivo di contestazione contro le disdette a causa dell'intenzione di ottenere un rendimento maggiore. Considerata la necessità e l'urgenza di trovare una soluzione al problema, il progetto viene tuttavia esaminato, in attesa che entrambe le opzioni del sistema duale si avvicinino ulteriormente.

- USAM** Il progetto deve essere ulteriormente migliorato, ad esempio per quanto concerne una maggiore prossimità al mercato. Occorre allentare il vincolo delle regolamentazioni statali rispetto alla situazione attuale. Altrettanto importante è la semplicità del diritto di locazione. Viene valutata positivamente l'introduzione di un tasso d'interesse medio per tutte le ipoteche, che deve essere riscosso dalla Banca nazionale. Per le imprese più piccole dovrebbe fare stato un nucleo intangibile di disposizioni di protezione. Oltre a ciò occorre autorizzare una maggiore prossimità al mercato mediante una clausola generale flessibile.
- Per quanto riguarda il settore degli alloggi si rinvia alla richiesta espressa dalla Commissione svizzera per le questioni immobiliari (CSQI).
- CSQI** Ci si dichiara in favore di un diritto di locazione possibilmente vicino al mercato e di un allentamento delle regolamentazioni statali. Un'eccessiva protezione degli inquilini comporta una diminuzione della disponibilità agli investimenti. Il modello dualista è valutato positivamente, poiché aumenta la chiarezza e la trasparenza e tiene conto delle differenti strutture dei proprietari.
- BNS** Il modello di pigione commisurata ai costi è insufficiente e vincolato in modo inadeguato all'evoluzione della politica monetaria. Anche il modello della pigione indicizzata rappresenta una cattiva soluzione e contiene il pericolo che gli squilibri sul mercato delle abitazioni locative vengano rafforzati.
- Stadt Zürich, Finanzdepartement**
Il disciplinamento proposto sembra difficilmente comprensibile e non soddisfa l'esigenza della semplificazione. I diversi metodi di calcolo delle pigioni dovrebbero essere disciplinati separatamente.
- USF** La libertà di scelta prevista comporta un maggiore spazio di manovra nella formazione delle pigioni e consente di avere un maggiore riguardo per le esigenze individuali. Il modello duale viene valutato positivamente.
- USECV** Vi sono alcuni dubbi in merito all'attuale revisione del diritto di locazione. Un cambiamento del sistema non è indispensabile. La complessità viene accentuata ulteriormente dal sistema duale previsto. Per quanto concerne la locazione, i privati saranno obbligati a ricorrere all'aiuto di amministrazioni immobiliari professionali.
- SVR** Si veda USPI (richiesta identica)
- ASA** In linea di massima la revisione del diritto di locazione viene valutata positivamente. L'obiettivo della semplificazione non viene però conseguito. Il sistema dualista viene considerato un compromesso praticabile. Il modello dell'indicizzazione permette di semplificare le procedure amministrative e di aumentare la trasparenza.
- ASA** In linea di massima il sistema dualista e lo sganciamento parziale delle pigioni dai tassi ipotecari vengono valutati positivamente, anche se

in pratica i locatori avranno la libertà di scelta. Inoltre vi sono riserve nei confronti della pigione di riferimento.

ASAP In linea di massima la modifica dell'attuale diritto di locazione viene valutata positivamente. Tuttavia il modello della pigione indicizzata è del tutto insufficiente e viene rifiutato. Il modello delle pigioni commisurate ai costi, invece, potrebbe essere accettato a determinate condizioni.

SwissBanking

Si deplora il fatto che un periodo di calma sui mercati delle pigioni e dei capitali non sia stato utilizzato per introdurre un sistema caratterizzato dal libero accordo sulle pigioni e dalle necessarie limitazioni nei casi di abuso e di rigore. Lo sganciamento delle pigioni dai tassi d'interesse ipotecari cantonali viene valutato positivamente. Il sistema dualista comporta soltanto lievi miglioramenti. Inoltre si esprimono dubbi in merito all'idoneità delle pigioni di riferimento per valutare il carattere abusivo di una pigione.

SWISSMEM

Per quanto riguarda la locazione di locali commerciali, il progetto viene approvato.

Swiss Retail Federation

La presa di posizione si limita alle questioni concernenti la locazione di tipo professionale. Viene valutato positivamente il fatto che nel settore della locazione di tipo professionale non ci si scosti in modo sostanziale dalla prassi attuale.

Unione delle banche cantonali svizzere

Lo sganciamento delle pigioni dai tassi d'interesse delle ipoteche a tasso variabile delle banche cantonali viene valutato favorevolmente. La soluzione attuale non viene (più) considerata giustificata, anche a causa della situazione reale esistente sul mercato ipotecario. Il sistema duale proposto viene globalmente giudicato piuttosto complesso. Nell'ambito della valutazione dei crediti sarebbero necessari due diversi modelli di quotazione (rating), ciò che non rientra nell'interesse né delle banche, né degli investitori.

ACL

La libertà contrattuale dovrebbe essere limitata il meno possibile. Il sistema dualista, che prevede la scelta tra pigione indicizzata e pigione commisurata ai costi, viene valutato positivamente. Il presente progetto non consente di realizzare l'obiettivo della semplificazione. Il fatto che la protezione dalla disdetta non dovrebbe essere ulteriormente estesa viene considerato in modo positivo.

VIV

Il progetto non corrisponde alla soluzione ideale auspicata. Si preferisce una pigione basata soltanto su criteri di mercato. Viene data la priorità a un disciplinamento il più possibile chiaro, trasparente e semplice: questo obiettivo viene raggiunto con maggiore probabilità optando per la pigione indicizzata. Il sistema duale viene condiviso quale soluzione di compromesso.

Si valuta positivamente il fatto che la protezione dalla disdetta non viene estesa.

- USIE** La semplificazione che accompagna il progetto di revisione presentato viene considerata favorevolmente. Si ritengono invece eccessive le ingerenze nella libertà contrattuale. La rinuncia a un'ulteriore limitazione del diritto in materia di disdetta viene approvata. Il modello duale viene ritenuto opportuno. Le disposizioni concernenti la pigione commisurata ai costi sono considerate chiare e comprensibili. Per quanto riguarda il modello della pigione indicizzata viene criticato il fatto che la compensazione del rincaro è limitata all'80% ogni anno. La possibilità di contestare in modo incondizionato la pigione iniziale viene respinta chiaramente.
- USU** Le varie modifiche del diritto di locazione dovrebbero permettere di garantire una semplificazione nonché una migliore comprensione e trasparenza.
- VZI** I locatari confermano l'elevato grado di soddisfazione in merito alla propria situazione abitativa e alle rispettive pigioni. Esiste pertanto uno scarso interesse di modificare l'attuale diritto di locazione. Vengono comunque sostenuti gli sforzi intrapresi in favore delle pigioni determinate dal mercato e la limitazione alla protezione dagli abusi.
- Il sistema duale viene considerato opportuno, poiché tiene conto delle diverse categorie di locatori. Occorre mantenere la possibilità di basarsi sulla pigione commisurata ai costi.
- Anche nell'ambito del modello dell'indicizzazione deve essere possibile trasferire il rincaro al 100% e procedere, durante un lasso di tempo piuttosto lungo, a un adeguamento delle pigioni all'evoluzione del mercato.
- La possibilità incondizionata di contestare la pigione iniziale viene rifiutata.

C. Proposte e osservazioni in merito alle singole disposizioni

Articolo 253b capoverso 2

Lettera a

BS, SH, JU

Questi tre Cantoni considerano problematica la possibilità di non applicare le disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive. Almeno per le piccole imprese sembra opportuno adottare disposizioni protettive in tal senso.

SO, FR Viene rifiutata la possibilità di accordarsi, per quanto riguarda la locazione di locali commerciali, in merito alla non applicazione delle disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive.

ZH La non applicazione delle disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive per gli affitti di locali commerciali dovrebbe essere possibile a partire da una determinata superficie, per esempio da 1'000m², poiché per le superfici di vendita di queste dimensioni le parti in causa hanno una notevole esperienza in materia.

LU In linea di massima questo Cantone è favorevole alla liberalizzazione. Tuttavia occorrerebbe esaminare l'opportunità di mantenere una protezione per i piccoli locatari di locali commerciali. Quale criterio di delimitazione si potrebbe scegliere la pigione netta annuale (p. es. 100'000 franchi come importo limite).

SZ Viene accettata la possibilità di accordarsi, per quanto riguarda la locazione di locali commerciali, in merito alla non applicazione delle disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive.

VD Apporta una semplificazione.

GE La protezione per la locazione di locali commerciali è insufficiente. Si dovrebbero applicare almeno gli stessi criteri previsti nel controprogetto indiretto (2,5 milioni di franchi di cifra d'affari; 20 persone).

PSS, PCS

Occorre mantenere nel diritto attualmente in vigore i provvedimenti giuridici concernenti la protezione dalle pigioni abusive per i locali commerciali.

PLR, PLS La disposizione viene accolta favorevolmente.

ASI Secondo il diritto in vigore, le disposizioni di legge in materia di protezione dalle pigioni abusive sono vincolanti anche per le locazioni di tipo commerciale. Ciò deve continuare a valere in modo immutato, poiché anche per le locazioni in ambito commerciale il locatario si trova spesso in una posizione più debole e ha bisogno di protezione.

economiesuisse, CVCI, Swiss Retail Federation, ASPF, VZI, Centre Patronal, SVR, USPI, FRI

La possibilità di non applicare le disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive per la locazione di locali commerciali viene accolta favorevolmente.

HVS La lettera a deve essere stralciata. La facoltà di escludere l'applicazione delle disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive dovrebbe essere possibile soltanto per gli appartamenti di lusso.

SVIT, VIVI rapporti di locazione di locali commerciali non devono essere assoggettati alle disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive.

FER, USAM

La possibilità di non applicare le disposizioni protettive in materia di pigioni abusive per l'affitto di locali commerciali non è auspicata soprattutto dalle piccole imprese e dalle microimprese. La non applicazione di tali disposizioni non dovrebbe essere possibile per le imprese che impiegano meno di 20 collaboratori o la cui cifra d'affari annuale è inferiore a 2,5 milioni di franchi.

Unione delle città svizzere, Dipartimento delle finanze della città di Zurigo, Les Retraites Populaires, Municipalité de Lausanne

La possibilità di non applicare le disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive per i locali commerciali viene accolta favorevolmente.

USD La possibilità di derogare contrattualmente, per quanto riguarda i locali commerciali, alle disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive costituisce un problema per i piccoli imprenditori, poiché i locatori integreranno sistematicamente questa clausola nei documenti contrattuali. Le grandi imprese invece possono senz'altro stipulare un tale accordo oppure opporsi alla sua conclusione. Per questo motivo non dovrebbe essere possibile, per le imprese che ottengono una cifra d'affari annuale inferiore a 2,5 milioni di franchi o che impiegano meno di 20 persone, non applicare le disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive. Questa soluzione corrisponderebbe al compromesso raggiunto in occasione della conferenza di conciliazione delle Camere federali concernente la revisione del diritto di locazione, respinta nel mese di febbraio 2004.

USAM L'Unione Svizzera degli installatori elettricisti (USIE) propone di escludere dalla liberalizzazione prevista le piccole imprese a carattere locale a causa della loro posizione più debole sul mercato dal profilo strutturale.

USIE La possibilità di non applicare le disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive per i locali commerciali viene accolta favorevolmente. Un'eccezione si impone per le piccole imprese a carattere locale. Per questo motivo non dovrebbe essere possibile derogare alle disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive per le imprese che ottengono una cifra d'affari annuale di 2,5 milioni di franchi al massimo o che impiegano al massimo 10 persone.

Lettera b

BE, SO, JU, VD

La nuova definizione di appartamenti di lusso viene accolta favorevolmente.

ZH

Siccome il termine „lusso“ ha comportato difficoltà di interpretazione, si suggerisce di precisarlo nell'ordinanza basandosi su una determinata pigione annuale per m².

BS

La modifica viene approvata. Si riterrebbe accettabile anche il fatto di fissare un limite superiore, portandolo a 180 m². Il termine “superficie abitabile netta“ dovrebbe essere definito più precisamente nell'ordinanza (ambiti problematici: cucina abitabile, gallerie, atrio d'entrata, veranda, mansarde).

GR

Viene approvata l'idea di basarsi sulla superficie abitabile netta. Il termine “superficie abitabile netta“ deve essere definito chiaramente nell'ordinanza, poiché in pratica viene utilizzato in modo non uniforme.

PCS, PLR

La disposizione viene accolta favorevolmente.

FER, ASPF, SVIT, Centre Patronal, SVR, USPI, VIV, VZI

Le organizzazioni in questione sono favorevoli al fatto di sostituire il criterio “numero di locali” con quello di “superficie”.

ASPF, CSQI, VZI

Queste organizzazioni propongono, in sostituzione del criterio “lusso”, di basarsi sulla pigione al m² o di rinunciare completamente a questo elemento.

SVIT

In fondo i locali d'abitazione con una superficie abitabile superiore a 150 m² sono un „lusso“, di modo che non occorre affatto legiferare.

FRI

Il fatto di basarsi sul criterio dei 150 m² non è adeguato per semplificare questa disposizione, poiché la nozione di „lusso“ è estremamente soggettiva.

HVS

La non applicazione delle pertinenti disposizioni agli appartamenti di lusso viene accolta favorevolmente.

FER

Siccome il termine di “lusso“ è molto soggettivo, viene proposta la seguente formulazione: “b. appartamenti e case unifamiliari con una superficie abitabile netta superiore a 180 m²“.

Fédération Patronale Vaudoise

La modifica proposta va nella direzione giusta, poiché attualmente esiste un numero sempre maggiore di abitazioni locative di lusso che hanno soltanto uno o due locali.

Les Retraites Populaires

La nozione di “lusso“ è difficile da definire. Il fatto di prendere in considerazione una superficie abitabile netta è invece opportuno. In parti-

colare l'introduzione di una superficie abitabile netta al posto del numero di locali è quindi comprensibile.

Municipalité de Lausanne

La correlazione tra una superficie abitabile superiore a 150 m² e la nozione di „lusso“ è inadeguata.

Pro Familia Svizzera

La disposizione viene approvata.

FSA È opportuno preferire il criterio quantitativo della superficie abitabile netta al numero di locali. Si può invece rinunciare completamente al criterio qualitativo del „lusso“, poiché la locazione di un appartamento con una superficie abitabile netta superiore a 150 m² presuppone un certo lusso, che esclude la necessità di protezione sociale.

Dipartimento delle finanze della città di Zurigo, Unione delle città svizzere

Viene approvata la proposta secondo cui non è più determinante il numero di locali, ma la superficie abitabile netta. La nozione di „lusso“ dovrebbe invece essere definita in modo più chiaro e preciso.

USECV La disposizione viene approvata in linea di principio. Tuttavia la determinazione della superficie abitabile netta deve essere descritta più precisamente. Inoltre la correlazione stabilita tra i criteri della superficie e dell'arredamento confortevole a carattere eccezionale è ritenuta problematica.

ASA, USIE

Viene approvata la proposta secondo cui non è più determinante il numero di locali, ma la superficie abitabile netta. Quest'ultima non dovrebbe quindi essere associata al criterio del „lusso“, ma al prezzo della pigione.

VIV Viene proposto di inserire nell'ordinanza la norma SIA 416 quale criterio determinante per stabilire le superfici. La nozione di „lusso“ deve essere stralciata, poiché è soggettiva.

VZI Un appartamento il cui prezzo al m² ammonta al minimo a 350 franchi deve essere considerato „di lusso“.

Articolo 269

ZH, AR Non vi è alcun motivo per cui negli articoli 269, 269a und 269j debbano essere determinanti limiti differenti in materia di abusi (269: eccede considerevolmente; 269a: eccedenza del 10 risp. 15%; 269j: aumento). Non è nemmeno chiaro se l'articolo 269a capoverso 1 definisce ciò che è considerevole.

ZH In base a questa disposizione, il criterio determinante in materia di abusi applicato per la pigione scalare e la pigione fondata sulla cifra d'affari è sempre la pigione di riferimento. Se la pigione scalare o la pigione fondata sulla cifra d'affari viene combinata alla pigione commisurata ai costi, occorrerebbe logicamente basarsi sul reddito lordo.

NE La sistematica e le relazioni tra le diverse disposizioni dell'articolo 269 segg. non sono facilmente comprensibili. Il rapporto in questione non spiega perché la pigione di riferimento, che in passato era stata rifiutata praticamente da tutti gli interpellati, ora deve essere applicata.

PCS Questo partito si oppone all'introduzione di un sistema dualista. Tale sistema, che nel progetto è stato presentato come un sistema che offre la libertà di scelta, è sostanzialmente un inganno. Il locatario si trova in una posizione di debolezza nel contratto di locazione. Per determinare la pigione, il PCS preferisce un modello che si basa su un unico metodo fondato sui costi (il rendimento). Il sistema dualista proposto non tiene conto della volontà popolare, secondo cui occorre rinunciare alle pigioni di riferimento.

PSS Il sistema dualista non offre una libertà di scelta, se si prescinde dalla scelta accordata ai locatori, in quanto il locatario si trova in una posizione svantaggiata nel contratto di locazione. La necessità del locatario di trovare un alloggio è nettamente più importante e urgente rispetto al bisogno del locatore di affittare il proprio appartamento. Inoltre il sistema dualista comporterebbe tutta una serie di complicazioni a livello di giurisprudenza.

Inoltre si ritiene sorprendente il fatto di scegliere il metodo della pigione di riferimento per determinare la pigione iniziale, poiché quest'ultima è poco trasparente e provoca una spirale al rialzo delle pigioni nelle regioni in cui esiste una penuria di abitazioni. Il popolo ha già respinto questo approccio in occasione della votazione del mese di febbraio 2004.

ASI Il sistema dualista non può compensare lo squilibrio tra locatari e locatori, ma rafforza il senso di "dipendenza" della parte debole (il locatario). A causa di questo squilibrio non è possibile un'effettiva libertà di scelta: esclusivamente il locatore può optare per l'uno o l'altro metodo di adeguamento della pigione. Inoltre un sistema dualista di questo tipo sarebbe unico in Europa nel diritto privato e contestabile dal punto di vista della tecnica giuridica e della dottrina. Ciò comporterebbe una doppia giurisprudenza e quindi ulteriori complicazioni. Di conseguenza verrebbe mancato l'obiettivo di semplificare il diritto di locazione. L'ASI sostiene invece un sistema monistico per quanto riguarda la determinazione della pigione iniziale secondo le regole della pigione commisurata ai costi (rendimento) con un'opzione nel corso del rapporto di locazione. Il sistema dualista viene rifiutato.

USF, CSQI, ASPF, VZI

La riformulazione della nozione di abuso apporta una maggiore trasparenza. La chiara distinzione operata tra i due modelli e la delimitazione tra i due criteri di reddito e di pigione di riferimento è affascinante: ne risultano regolamentazioni meno complicate, ciò che contribuisce ad aumentare la sicurezza giuridica. Si tratta di un fatto apprezzabile.

CSQI, ASPF, VZI

Occorre basarsi sul reddito lordo anche quando la pigione consiste in una combinazione di pigione scalare e di pigione fondata sulla cifra d'affari (con la pigione commisurata ai costi).

ASPF, VZI

Viene accolto favorevolmente il fatto di basarsi sul reddito lordo invece che sul reddito netto.

ASPF È logico, per avere una definizione dell'indicizzazione abusiva della pigione, fondarsi sulla pigione di riferimento e quindi su un criterio più vicino al mercato.

HVS Il carattere abusivo deve essere valutato in funzione del rendimento o del prezzo di acquisto. Viene pertanto proposta la seguente formulazione:

„¹ Le pigioni sono abusive se permettono al locatore di ottenere un rendimento sproporzionato dalla cosa locata o se risultano da un prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo.

² Le pigioni non sono abusive se non eccedono le spese effettive computabili del locatore tenendo conto di un rendimento adeguato del capitale proprio investito opportunamente corretto del valore venale.“

SVIT In linea di massima il sistema dualista viene accolto favorevolmente.

Il carattere pubblico dei dati, in particolare di quelli inerenti alla pigione di riferimento, deve essere inserito nella legge. Il limite previsto per gli abusi in materia di pigione di riferimento deve essere definito concretamente all'articolo 269 della legge e non soltanto all'articolo 269a per la pigione iniziale.

FER Il criterio della "pigione di riferimento" è comune a questa disposizione e agli articoli 269a e 269b CO. Il metodo della pigione di riferimento è difficile da applicare e la sua introduzione è assai costosa. Inoltre gli articoli lasciano aperti numerosi interrogativi.

Les Retraites Populaires

I criteri relativi agli abusi dovrebbero essere definiti nel primo capoverso per quanto riguarda il caso in cui si è convenuto di optare per la pigione commisurata ai costi. Il secondo capoverso potrebbe quindi avere il seguente tenore: "Negli altri casi la pigione è abusiva se eccede considerevolmente le pigioni di locali d'abitazione o commerciali comparabili."

FSA Il fatto che diversi limiti in materia di abusi vengano applicati per la pigione iniziale, per l'aumento in caso di alienazione dell'immobile e per una domanda di riduzione della pigione in seguito a un'alienazione dell'immobile, non è opportuno.

CSQI Questo disciplinamento viene accolto favorevolmente dalla maggioranza dei membri della CSQI. La pigione di riferimento viene invece rifiutata dalle due associazioni che rappresentano le cerchie immobiliari della Svizzera romanda, vale a dire la FRI e l'USPI.

ACL Dovrebbe figurare chiaramente nella disposizione stessa che il capoverso 1 viene applicato alle pigioni indicizzate, scalari o fondate sulla cifra d'affari e nel caso in cui si dispone di un contratto-quadro di locazione. Il capoverso 2 dovrebbe prevedere un abuso soltanto se il rendimento adeguato è superato del 10%.

USIE Viene espressamente accolto con favore il fatto che la definizione di abuso per una pigione commisurata ai costi si basa sul reddito lordo e non sul reddito netto.

Articolo 269a

ZH Cfr. articolo 269 capoverso 1

UR Occorre semplicemente stralciarlo. Il rapporto di locazione non dovrebbe iniziare con una contestazione della pigione iniziale.

GL Non vi è alcuna necessità di definire una regolamentazione complicata per la pigione iniziale, in quanto si verifica un numero esiguo di contestazioni. Semmai converrebbe definire al capoverso 2 una percentuale uniforme, ciò che renderebbe superfluo il capoverso 3, assai complesso.

PLR La disposizione viene accolta favorevolmente.

PLS Sicuramente il metodo statistico non tiene conto di tutti gli aspetti del mercato. Tuttavia si presuppone che la pigione di riferimento dovrebbe favorire una certa trasparenza. Inoltre occorre aumentare le percentuali proposte al 15% per le costruzioni di meno di 30 anni e al 20% per gli oggetti locativi più vecchi.

HVS Occorre stralciare i capoversi 1-3.

CATEF La pigione statistica basata su un modello edonistico è accolta favorevolmente. Tuttavia il metodo esatto dovrebbe essere definito nella legge e non soltanto nell'ordinanza. La pigione di riferimento non deve essere pubblicata, altrimenti non sarebbe più uno strumento di controllo, ma verrebbe utilizzata per determinare le pigioni.

Fédération Patronale Vaudoise

La possibilità offerta al locatario di contestare la pigione iniziale dopo aver firmato il contratto di locazione si oppone ai principi del diritto contrattuale ("pacta sunt servanda"). Di conseguenza si propone di stralciare questa istituzione. A titolo sussidiario si dovrebbero perlomeno mantenere le condizioni previste dal diritto attualmente in vigore.

FRI Questa associazione rifiuta espressamente la pigione di riferimento come criterio in materia di abusi per le pigioni indicizzate. Essa propone, quale alternativa, di utilizzare il criterio del rendimento adeguato.

Municipalité de Lausanne

Il controllo della pigione iniziale dovrebbe basarsi unicamente sul criterio del rendimento adeguato.

Unione delle città svizzere, Dipartimento delle finanze della città di Zurigo

In occasione delle prime locazioni, il carattere abusivo della pigione iniziale dovrebbe essere valutato basandosi sui costi di investimento.

Se le differenze tra i singoli oggetti possono essere evidenziate grazie alla pigione di riferimento, una graduazione in funzione dell'età non sembra pertinente per il margine di tolleranza.

USS Occorre stralciare questo articolo. La pigione di riferimento quale strumento di valutazione o di determinazione del carattere abusivo della pigione iniziale viene rifiutata, poiché i criteri previsti sono vaghi. I modelli basati sui costi e sul reddito sono più giusti socialmente rispetto ai modelli poco ponderati della pigione di riferimento. Inoltre la pigione di riferimento ha contribuito in modo decisivo all'insuccesso della riforma del diritto di locazione in occasione della votazione popolare. Occorre rispettare il verdetto delle urne e non utilizzare la pigione di riferimento per il calcolo delle pigioni iniziali.

ASA Il controllo di tutte le pigioni iniziali potrebbe essere effettuato basandosi sul reddito lordo. Ciò permetterebbe di semplificare notevolmente questa regolamentazione.

Articolo 269a capoverso 1

ASPF, VZI

L'introduzione di un margine di tolleranza viene accolta favorevolmente.

USIE È giusto che le pigioni iniziali siano considerate abusive soltanto a partire dal momento in cui eccedono considerevolmente le pigioni di riferimento.

Articolo 269a capoverso 2

AR Se già si intende operare una distinzione secondo l'età delle costruzioni, il limite tra costruzioni recenti e costruzioni vecchie dovrebbe essere di 10 anni (e non di 30).

VD La soluzione prevista ai capoversi 2 e 3 non è soddisfacente. È difficile capire come devono essere realizzati i modelli edonistici.

NE Non viene preso in considerazione il caso in cui non sono stati effettuati rinnovi: se la manutenzione è stata trascurata a lungo, non è giustificato il fatto di autorizzare un'eccedenza superiore (15%) rispetto a quella prevista per le costruzioni di meno di 30 anni.

JU Un'eccedenza del 5% è accettabile (limite accettabile), mentre le eccedenze che superano questo limite non sono considerate giustificate.

VZI, USF, ASPF, VIV, CSQI, SVIT

La delimitazione proposta della fascia di tolleranza secondo l'età della costruzione viene rifiutata.

ASPF, CSQI

Se già si intendesse operare una distinzione secondo l'età delle costruzioni, il limite tra costruzioni recenti e vecchie costruzioni dovrebbe essere di 10 anni, e non di 30, conformemente alla giurisprudenza

del tribunale federale relativa all'articolo 269a capoverso 1 lettera c CO.

ASPF, ASA, VIV, USIE

Il limite di tolleranza dovrebbe essere fissato dappertutto in modo unitario e ammontare al 20% per tutti gli oggetti locativi.

SVIT, CSQI, VZI, CVCI, USF

Il limite di tolleranza previsto per gli abusi è troppo basso: occorre fissarlo uniformemente al 15% al minimo.

Centre Patronal, SVR, USPI

Il limite di tolleranza del 15% risp. del 10% è discutibile.

CVCI

Per le costruzioni di oltre 30 anni, il limite di tolleranza previsto per gli abusi dovrebbe essere aumentato al 20%.

Les Retraites Populaires

Viene proposta una percentuale unica del 15%.

FSA

La definizione di un'età fissa di 30 anni è discutibile.

Unione delle città svizzere, Dipartimento delle finanze della città di Zurigo

Se le differenze tra i singoli oggetti possono essere evidenziate grazie alla pigione di riferimento, una graduazione in funzione dell'età non sembra pertinente per l'eccedenza ammissibile.

Articolo 269a capoverso 3

ZH, AR

Dovrebbe essere integrato nell'articolo 269b.

LU, NE

Potrebbe comportare alcuni problemi nella pratica, segnatamente in caso di rinnovi parziali.

BS

L'espressione "anno di costruzione determinante sul piano economico" deve essere definita più precisamente nell'ordinanza.

JU

Il capoverso 3 dovrebbe comportare qualche difficoltà nell'applicazione pratica. Le autorità di conciliazione non sono formate per stabilire l'anno di costruzione determinante sul piano economico e anche i tribunali dovrebbero fare ricorso a esperti in materia.

ASPF, CSQI, VIV, VZI

Se in seguito al rinnovo di un edificio venisse attribuito un anno di costruzione determinante sul piano economico "più recente", ciò comporterebbe una diminuzione artificiale del numero di vecchie costruzioni. Di fatto, il margine di tolleranza del 15% non verrà praticamente più applicato. Si richiede di stralciare questo capoverso.

Les Retraites Populaires

Siccome l'estensione dei rinnovi può variare notevolmente da un proprietario all'altro, questa disposizione susciterà interminabili discussioni.

- FSA I criteri per stabilire l'anno di costruzione determinante sul piano economico restano in sospeso. Inoltre questo anno di costruzione dovrebbe essere inserito come criterio generale nell'articolo 269b.
- USECV Occorre disciplinare nell'ordinanza il metodo di calcolo dell'anno di costruzione determinante sul piano economico.
- ASA La nozione di "anno di costruzione determinante sul piano economico" è vaga. Si richiede di stralciare questa disposizione.
- USIE Si richiede di stralciare questa disposizione.

Articolo 269a capoverso 4

- HVS Una pigione iniziale è abusiva allorché eccede il rendimento adeguato.

Articolo 269a capoverso 5

- ASPF, VZI, VIV
Il lavoro che consiste nel comunicare, utilizzando un modulo riconosciuto, la pigione iniziale e l'ultima pigione è sproporzionato.
- SVIT Occorre rinunciare a questo capoverso. Già attualmente il locatario ha la possibilità di venire a conoscenza della pigione iniziale pagata dal suo predecessore. La pigione iniziale non deve essere motivata, per cui è inutile esigere l'uso di un modulo approvato ufficialmente dai Cantoni. La nozione di penuria di abitazioni non viene definita precisamente e rimane pertanto una formula giornalistica.

Les Retraites Populaires

- Si propone di rinunciare a questa disposizione. In caso contrario, occorrerebbe almeno definire più precisamente la nozione di "penuria di abitazioni".
- FSA Siccome l'attuale progetto di revisione prevede che la pigione iniziale possa essere contestata senza che tale diritto sia vincolato a condizioni, questa disposizione diventa superflua.

ASA, USIE

Si richiede di stralciare questa disposizione.

Articolo 269b

- SH Le pigioni di riferimento non dovrebbero essere prese in considerazione. Sebbene richiedano un notevole lavoro amministrativo, esse permettono di avvicinarsi soltanto in modo approssimativo alla realtà.
- AG In linea di massima è interessante disporre di pigioni di riferimento. Tuttavia non si può attendersi che i Cantoni collaborino al loro calcolo.
- NE Ci si mostra stupiti del fatto che si intenda ricorrere alle pigioni di riferimento, visto che esse sono state oggetto, già in passato, di una forte

opposizione. Non è ancora stato detto chiaramente se si deve ancora continuare a basarsi sul metodo Geiger. Diverse cose restano nel vago: la pubblicazione dei dati, ad esempio, non è garantita.

JU La pigione di riferimento è difficilmente applicabile in regioni poco urbanizzate come il Giura. Il mercato immobiliare è troppo differenziato oppure gli edifici comparabili appartengono allo stesso proprietario. Il calcolo annuale e l'aggiornamento delle pigioni di riferimento, unitamente alla possibilità di fissare la pigione iniziale nella misura del 10–15% al di sopra della pigione di riferimento, comporta un aumento delle pigioni.

ASPF, CSQI, VIV, VZI

La valutazione del carattere abusivo delle pigioni iniziali deve essere effettuata esclusivamente basandosi sulle pigioni degli oggetti locativi offerti sul mercato. Il fatto di integrare le pigioni esistenti nelle pigioni di riferimento contribuirebbe soltanto a dare un'immagine distorta della situazione reale.

HVS Questo articolo deve essere stralciato.

CVCI La pigione di riferimento presenta il rischio intrinseco della statalizzazione delle pigioni: occorre evitare tale rischio.

PLS Per quanto riguarda la pigione di riferimento, occorre fare attenzione ai rischi politici di una statalizzazione delle pigioni. Per questo motivo le pigioni di riferimento dovrebbero essere calcolate dall'Ufficio federale di statistica per limitare l'influenza politica.

Les Retraites Populaires

Occorre unicamente sottolineare l'estrema complessità dell'applicazione di una tale disposizione legale.

Articolo 269b capoverso 2

ZH Spesso le pigioni di riferimento non permettono di tenere sufficientemente conto delle differenze di dotazioni, di arredamenti e di situazioni nello stesso quartiere o addirittura nella stessa casa. Anche l'impiego di metodi di misurazione dettagliati comporterebbe un lavoro amministrativo eccessivo. Non sarà quindi possibile stabilire la pigione di riferimento in modo chiaro e corretto. In ogni caso si dovrebbe menzionare espressamente nella legge che gli appartamenti di lusso e quelli sussidiati dall'ente pubblico non sono presi in considerazione quali oggetti comparabili.

LU Non è affatto facile, nella pratica, determinare le pigioni di riferimento dei locali d'abitazione e commerciali; inoltre ciò rappresenta un grande onere e comporta notevoli costi. Allo scopo di garantire la sicurezza giuridica, occorrerebbe emanare disposizioni più complete a livello di legge.

SO La procedura proposta per stabilire le pigioni di riferimento viene rifiutata. Essa è fonte di burocratizzazione; inoltre ci si può chiedere se le

pigioni di riferimento potrebbero veramente essere messe a disposizione con sufficiente rapidità ed essere aggiornate ogni anno.

BS In particolare vi sono riserve nei confronti della pigione di riferimento quale criterio in materia di abusi. Inoltre vengono espressi dubbi in merito all'attuabilità di uno strumento adeguato. Proprio il Cantone di Basilea Città, che, con le sue tabelle delle pigioni per i locali d'abitazione, ha un'esperienza pluriennale in questo ambito, è nella situazione ideale per giudicare i vantaggi, ma anche i limiti di un tale strumento. Le differenze tra i vari oggetti sono troppo grandi e troppo complesse per poter essere valutate con la necessaria precisione mediante una semplice tabella. Questo Cantone propone di prendere in considerazione le pigioni di tre oggetti comparabili.

VD Esistono alcuni dubbi in merito alla fattibilità del progetto. La nozione di "statistiche ufficiali" è troppo vaga. La statistica ufficiale comporterà un lavoro supplementare per il Cantone, poiché i dati necessari non esistono. Questo Cantone si rifiuta di assumere qualsiasi onere a tale proposito. Anche l'elaborazione delle statistiche sarà oggetto di contestazioni, ad esempio per quanto concerne la categoria in cui gli edifici verranno classificati.

CSQI, SVIT, ASPF, VZI, CATEF, VIV

Per la rilevazione statistica delle pigioni di riferimento possono essere presi in considerazione soltanto gli oggetti locativi soggetti alle disposizioni sulle pigioni abusive, quindi non i locali d'abitazione ai sensi dell'articolo 253b capoversi 2 e 3. Inoltre gli appartamenti devono essere affittati conformemente alle leggi del mercato: ciò esclude gli appartamenti di proprietà di cooperative e le abitazioni affittate dall'ente pubblico. Nelle zone urbane tali abitazioni rappresentano una parte considerevole degli oggetti locati: per questo motivo le statistiche potrebbero essere falsate a sfavore dei locatori.

SVIT Occorre inoltre escludere gli oggetti per i quali il rapporto di locazione esisteva già da oltre cinque anni al momento della rilevazione.

Centre Patronal, SVR, USPI

Occorre definire precisamente gli oggetti locativi da prendere in considerazione nelle statistiche.

CVCI, VIV

L'Ufficio federale di statistica dovrebbe incaricarsi di stabilire le pigioni di riferimento.

Les Retraites Populaires

La realizzazione di questa statistica comporterà un notevole onere lavorativo per l'amministrazione. Di conseguenza occorre rifiutarla.

Municipalité de Lausanne

Il metodo statistico non è adeguato ed è difficilmente realizzabile nella pratica.

FSA

Il testo della legge dovrebbe precisare che gli appartamenti di lusso con una superficie abitabile superiore a 150 m² e quelli sussidiati

dall'ente pubblico non sono presi in considerazione quali oggetti di riferimento.

USECV Occorre integrare tempestivamente i Cantoni nell'elaborazione degli strumenti di comparazione per approfittare della loro notevole esperienza in materia di determinazione del valore locativo delle pigioni.

ASA Gli oggetti sussidiati dallo Stato e quelli appartenenti alle cooperative di costruzione di alloggi di utilità pubblica nonché a locatori analoghi dovrebbero essere esclusi dal sistema della pigione di riferimento. Per questo motivo viene proposto di aggiungere il finanziamento ai criteri di riferimento elencati al capoverso 1.

I dati determinanti devono essere accessibili al pubblico. Per questo motivo occorre precisare al capoverso 2 che l'unità amministrativa competente non soltanto stabilisce le pigioni di riferimento, ma le pubblica anche.

Unione delle banche cantonali svizzere

Si suppone che le pigioni di riferimento siano determinate secondo un metodo di valutazione edonistico che si basa sulle pigioni esistenti. Tuttavia sul mercato dell'alloggio succede spesso che un nuovo locatario paghi per la pigione fino al 30% in più rispetto alla pigione precedente. In generale i criteri che servono a stabilire le pigioni di riferimento dovrebbero essere definiti meglio nella legge.

VIV L'unico "metodo scientifico riconosciuto" è un modello edonistico. Esso risponde alle esigenze pratiche ed è già stato utilizzato diverse volte nell'economia privata.

ACL La disposizione dovrebbe indicare chiaramente che la pigione di riferimento viene applicata soltanto in modo limitato. Nel calcolo della pigione di riferimento occorre inoltre tenere conto delle abitazioni sussidiate.

USIE Il modello proposto di pigione di riferimento promette una maggiore trasparenza e può essere sostenuto a determinate condizioni. Per la rilevazione delle pigioni di riferimento occorre prendere in considerazione soltanto gli oggetti locativi che sono soggetti alle disposizioni sulle pigioni abusive e che vengono affittati conformemente alle leggi del mercato. Per questo motivo si devono escludere da tale ambito gli appartamenti di proprietà di cooperative e le abitazioni affittate dall'ente pubblico. Per valutare il carattere abusivo di una pigione iniziale occorrerebbe che la pigione di riferimento si riferisse unicamente alle pigioni degli oggetti locativi offerti sul mercato.

Articolo 269b capoverso 3

UR Ci si può chiedere se in tutti i Comuni vi sia un numero sufficiente di oggetti locativi comparabili.

SO Occorre stralciarlo, poiché è inapplicabile nelle zone rurali.

NE Il Tribunale federale esige che si prendano in considerazione cinque oggetti comparabili.

Swiss Retail Federation, CSQI, ASPF, USAM, VZI

L'approccio che, per valutare la comparabilità delle pigioni di locali commerciali, prevede di basarsi sulle pigioni di tre oggetti comparabili, è giusto e opportuno. Tuttavia nella pratica sarà difficile trovare tre oggetti veramente comparabili.

Unione delle città svizzere

Occorre garantire che, per quanto riguarda i locali commerciali, i tre oggetti che servono a stabilire la pigione di riferimento devono essere comparabili, ma non necessariamente identici. In caso contrario questa disposizione rischia di rimanere lettera morta.

USIE

Viene accolto favorevolmente il fatto di basarsi su tre invece che su cinque locali commerciali comparabili. Inoltre occorrerebbe escludere da tale confronto gli edifici commerciali che appartengono all'ente pubblico o a una cooperativa.

Articolo 269c

ZH, AR

I criteri che servono a stabilire il reddito lordo, in particolare le spese di manutenzione e i costi di gestione, consentono un tale margine di apprezzamento che risulta difficile valutare i rischi di un eventuale processo.

LU

La disposizione viene accolta favorevolmente.

NE

Spetta al legislatore il compito di stabilire esattamente i supplementi per le spese di manutenzione come pure per le spese di gestione e di amministrazione. Nel caso degli edifici che sono stati oggetto di una manutenzione insufficiente, potrebbero esservi problemi se i locatari contestassero il supplemento per le spese di manutenzione.

PLS

La disposizione viene accolta favorevolmente.

PSS

Le percentuali forfettarie indicate nell'allegato quale base per il calcolo del reddito lordo adeguato vengono rifiutate.

USF, CSQI, ASPF, SVIT, VIV, VZI, CATEF

I criteri per il calcolo del reddito lordo sono elementi decisivi e dovrebbero essere fissati il più precisamente possibile nella legge.

ASPF, VZI

I tassi di reddito sono determinanti anche per gli adeguamenti delle pigioni che risultano dalle prestazioni suppletive. Siccome nel settore immobiliare gli investimenti vengono generalmente effettuati in una prospettiva a lungo termine, occorre che la legge precisi tutti i parametri pertinenti allo scopo di permettere la valutazione della redditività.

Municipalité de Lausanne

Tutti i diversi supplementi dovrebbero essere quantificati e menzionati in questo articolo di legge.

FSA I criteri che servono a stabilire il reddito lordo adeguato consentono un tale margine di apprezzamento che sembra difficile valutare l'adeguatezza di una pigione.

CSQI I supplementi per le spese di gestione e di manutenzione non consentono di coprire i costi effettivi. I valori d'investimento proposti divergono eccessivamente dai valori immobiliari effettivi (valore venale). Esistono dubbi in merito all'opportunità di prevedere importi forfetari per la pigione commisurata ai costi.

SwissBanking

La definizione di reddito lordo è insoddisfacente. Il riferimento ai tassi ipotecari non è pertinente. Sarebbe quindi opportuno rinunciare alla nozione di pigione commisurata ai costi.

Articolo 269c capoverso 1

ZH La proposta di basarsi sul nuovo tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari viene accolta favorevolmente. Tuttavia non è ancora chiaro come esso verrà definito esattamente. Occorre evitare che si verifichino spesso piccole fluttuazioni della pigione.

SO La pubblicazione trimestrale di un tasso d'interesse medio viene considerata positivamente.

BS Il tasso d'interesse uniforme dello 0,3% comporta disuguaglianze di trattamento e suscita incentivi sbagliati. I locatori di oggetti ben situati farebbero buoni affari, mentre ciò non sarebbe il caso per coloro i cui immobili si trovano in una posizione sfavorevole e per i quali eventuali investimenti avrebbero quindi poco senso.

SH L'idea di basarsi su un tasso d'interesse di riferimento che viene stabilito dalla Banca nazionale viene accolta favorevolmente. Tuttavia non si dovrebbe limitarsi al metodo relativo connesso con il modello di calcolo secondo la regolamentazione attuale. Non occorre effettuare un nuovo calcolo del reddito, poiché il reddito netto è più esatto.

VD Il modello sembra complesso e si teme che possa causare una moltiplicazione delle procedure. Si dubita che il fatto di basarsi su un tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari sia particolarmente vantaggioso.

GE Ci si rammarica che il legame tra la pigione e l'interesse ipotecario venga mantenuto. Il nuovo tasso ipotecario di riferimento determinante solleva alcuni interrogativi nella misura in cui non è ancora stato utilizzato e non tiene conto delle particolarità cantonali.

ASI, PCS

Occorre ridurre l'importo forfetario del supplemento per i rischi dallo 0,3% allo 0,2%. Considerata la loro importanza, gli importi forfetari per le spese di gestione e di amministrazione devono essere disciplinati nella legge e non nell'ordinanza.

ASPF, CSQI, VZI

Il supplemento per i rischi sull'ultimo 20% del capitale investito è pertinente e corrisponde alla pratica. Tuttavia il supplemento proposto tiene conto soltanto del rischio generale più elevato di finanziamento. Un supplemento per i rischi dello 0,4% sembra più adeguato.

Il tasso dello 0,75% per le spese di manutenzione è calcolato in modo molto ristretto e dovrebbe essere utilizzato soltanto per i primi cinque anni. In seguito questo valore dovrebbe aumentare regolarmente per raggiungere almeno il 2% dopo 30 anni.

ASPF, VZI

L'importo forfetario dello 0,3% previsto per le spese di amministrazione è troppo basso.

HVS

Un supplemento per i rischi dello 0,2% è sufficiente. Anche gli altri valori dovrebbero essere fissati nella legge stessa.

SVIT, VZI, VIV

Un supplemento per i rischi dello 0,3% è insufficiente. Per non limitare le attività d'investimento, occorre aumentarlo allo 0,4% oppure, ciò che sarebbe ancora meglio, allo 0,5%.

SVIT

È essenziale sapere quale tipo di interessi ipotecari viene preso in considerazione nelle statistiche. Deve esserci la possibilità di far valere, nell'ambito del calcolo del reddito netto, gli interessi ipotecari effettivamente pagati.

Secondo i principi della gestione aziendale, occorre calcolare un supplemento nella misura dell'1% per l'ammortamento degli investimenti realizzati. Bisogna quindi inserirlo nella legge, analogamente ai supplementi per le spese di manutenzione, di gestione e di amministrazione. Complessivamente il reddito lordo determinante dovrebbe situarsi in una fascia compresa almeno tra 3 e 4 punti percentuali al di sopra del tasso ipotecario di riferimento.

AVA

Il reddito lordo non è un criterio di misura adeguato per valutare il carattere abusivo di una pigione. È determinante il rapporto tra la prestazione e la controprestazione. Un eventuale reddito lordo nella misura del 4,75–6% è troppo basso. A questi tassi d'interesse non varrebbe più la pena di investire in oggetti locativi. Occorre tenere conto, nel calcolo, della costituzione di riserve, degli ammortamenti e del rischio che le abitazioni restino sfitte. Inoltre la disposizione di legge non stabilisce chiaramente se il reddito lordo si riferisce a un singolo oggetto locativo o all'intero immobile. Infine occorre fissare nella legge i supplementi per la manutenzione, la gestione e l'amministrazione nonché aumentare ad almeno l'1% il supplemento per i rischi.

CVCI

Il riferimento al tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari in Svizzera, pubblicato trimestralmente dalla Banca nazionale, viene accolto favorevolmente.

Fédération Patronale Vaudoise

Non è chiaro se il tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari in Svizzera tiene effettivamente conto, nella pratica, dei casi concreti.

Les Retraites Populaires

La descrizione del reddito lordo contenuta nel progetto di revisione non viene approvata.

- Unione delle città svizzere, Dipartimento delle finanze della città di Zurigo
L'età dell'edificio non è un criterio appropriato per determinare l'ammontare del supplemento per i costi di manutenzione. Si dovrebbe permettere espressamente la formazione di accantonamenti destinati a provvedimenti volti a mantenere il valore dell'immobile. Infine si dovrebbe avere la possibilità di far valere le spese effettive di manutenzione e di gestione se esse superano gli importi forfetari previsti.
- BNS L'interdipendenza tra le pigioni e i tassi ipotecari non risponde ad alcuna logica economica, dal momento che una modifica dei tassi ipotecari non ha ripercussioni né sull'offerta, né sulla domanda. Il tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari in Svizzera, previsto nella disposizione in questione, sarà disponibile al più presto a partire dal 2007.
- ASAP Occorrerebbe avere la possibilità di far valere le spese di gestione e di finanziamento effettive. L'aliquota del supplemento previsto a tale scopo dovrebbe ammontare almeno al 3,5%.
- SwissBanking, USIE
Gli elementi chiave della definizione di reddito dovrebbero essere definiti nella legge.
- USECV I redditi lordi tra il 4,75% e il 6% che figurano nell'allegato al rapporto esplicativo sono insufficienti se riguardano oggetti situati in una zona periferica. Nell'ordinanza dovrebbero essere previsti valori differenti secondo le regioni. Il fatto di riferirsi a un tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari in Svizzera è problematico. Sarebbe invece più opportuno basarsi sul valore medio del tasso delle obbligazioni federali. Occorrerebbe che il supplemento per i rischi variasse in funzione della regione o dell'oggetto locativo.
- ASA La maggior parte dei contratti di superficie prevedono un'interdipendenza tra le pigioni e il tasso d'interesse delle ipoteche a tasso variabile. Di conseguenza è questo il tasso che dovrebbe essere preso in considerazione nel calcolo della pigione. I valori di riferimento della definizione del reddito lordo dovrebbero figurare nella legge stessa. I valori previsti nell'allegato al rapporto esplicativo sono troppo bassi. Il tasso del supplemento per le spese di manutenzione dovrebbe cominciare ad aumentare già dopo cinque anni e raggiungere il livello massimo del 2% dopo 30 anni. Inoltre il progetto dovrebbe tenere conto dell'imposta immobiliare per i Cantoni che prevedono una tale imposta speciale.
- Unione delle banche cantonali svizzere
La proposta di basarsi su un tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari viene espressamente approvata.
- ACL Si dovrebbe indicare più esplicitamente che questa disposizione è applicabile soltanto alla pigione iniziale e in relazione all'articolo 269k CO. Occorre fissare nella legge i valori più importanti utilizzati per il

calcolo del reddito lordo. Il supplemento per i rischi dello 0,3% è troppo basso.

Articolo 269c capoverso 2

ASPF, CSQI, VZI

Oggettivamente è giustificato il fatto di far dipendere l'ammontare del supplemento per i costi di gestione dall'entità delle spese accessorie distinte e fatturate separatamente. Occorre prevedere quattro tassi differenti che vanno dallo 0,2% allo 0,8%. Nei Cantoni in cui gli immobili sono gravati da un'imposta immobiliare speciale si dovrebbe inoltre prevedere un ulteriore supplemento per i costi di gestione dello 0,2%.

HVS

Occorre stralciare questo capoverso, poiché i costi di gestione e le spese accessorie non hanno nulla a che fare con il reddito lordo. Si propone invece di inserire la disposizione seguente: "Il locatario ha il diritto di consultare le basi di calcolo."

FER

L'adeguamento al rincaro soltanto nella misura del 40% viene rifiutato. Deve essere possibile procedere a un adeguamento riferito alla totalità del proprio capitale investito.

Les Retraites Populaires

Gli oneri pubblici dovrebbero essere assunti dai locatari.

Articolo 269d

ZH

Non è chiaro secondo quali criteri occorre decidere quando il costo del terreno e il costo della costruzione sono "manifestamente eccessivi". Se ci si basasse sui criteri previsti all'articolo 10 OLAL, si creerebbe una confusione tra i due sistemi che permettono di constatare il carattere abusivo (utilizzazione delle pigioni di riferimento per le pigioni commisurate ai costi).

LU

Soprattutto nel caso di vecchi oggetti locativi trasformati, non sarà facile stabilire il valore d'investimento determinante.

BS

Le nozioni di "valore d'investimento determinante" e di "prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo" potrebbero costituire una fonte di difficoltà nell'applicazione pratica. Si ritiene opportuno fondarsi sul valore assicurativo dell'edificio a titolo sussidiario.

VD

La nozione di "prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo" non viene precisata, come pure quella di capitalizzazione delle pigioni di riferimento. Un deprezzamento dovuto all'età dell'edificio dell'1% all'anno non permette di determinare il valore effettivo dell'oggetto.

NE

Questo capoverso solleva diverse questioni: ad esempio se la nozione di "spese di miglioria" corrisponde a quella dell'articolo 269i e se vengono computati soltanto i costi corrispondenti. Non si capisce nemmeno perché non viene menzionato, nella legge, il limite del 40% pre-

visto (cfr. rapporto), né se la compensazione del rincaro sarà effettuata anche per le spese di miglioria che verranno fatte in seguito. Il Tribunale federale ha escluso la possibilità di basarsi sul valore assicurativo dell'edificio.

ASPF, CSQI, VZI

Occorre fondarsi sul valore reale (valore venale) della costruzione.

ASPF, CSQI

Siccome i costi originari del terreno e della costruzione noti non possono essere realistici rispetto ai valori attuali, occorre poter determinare il valore d'investimento basandosi sul valore assicurativo dell'edificio (con un supplemento per il valore del terreno).

Il valore fondiario di un fondo costruito dipende dal possibile rendimento futuro e non dalla superficie del fondo o dal prezzo al metro quadrato dei terreni edificabili. Il valore fondiario deve essere determinato in modo differenziato.

ASPF

Le possibilità alternative di calcolo quando il valore dell'edificio non è noto vengono approvate. Un deprezzamento dovuto all'età dell'edificio dell'1% all'anno è elevato. Per calcolare il valore d'investimento, occorre autorizzare una perizia del valore reale dell'immobile.

Occorre stralciare l'aggiunta al capoverso 1 "...sempre che quest'ultimo non sia manifestamente eccessivo...", poiché essa consente un notevole margine di apprezzamento che non può essere calcolato.

Proposta eventuale: (nuovo capoverso 4): „Un prezzo d'acquisto ai sensi del capoverso 1 è manifestamente eccessivo allorché eccede considerevolmente il valore di rendimento di un immobile calcolato in base alle pigioni di oggetti comparabili (art. 269 segg.).”

SVIT

La regolamentazione concernente il "prezzo d'acquisto eccessivo" deve essere stralciata. Il prezzo viene determinato dal mercato. Per questo motivo occorrerebbe calcolare il reddito lordo in funzione del valore venale attuale di un immobile e non in funzione del suo valore reale ai sensi del capoverso 3. Se ci si basasse sul valore venale attuale, si potrebbe rinunciare alla disposizione di cui al capoverso 2, che suscita anche notevoli obiezioni.

Unione delle città svizzere, Dipartimento delle finanze della città di Zurigo

Il fatto di prendere i costi di investimento come base di calcolo del reddito lordo pone un problema, nella misura in cui essi possono variare per edifici analoghi.

CSQI

Per chiarire la questione occorre precisare che un prezzo d'acquisto è "manifestamente eccessivo" allorché eccede considerevolmente il valore di rendimento di un immobile calcolato in base alle pigioni di oggetti comparabili (art. 269 segg.).

USAM

In particolare per i locali commerciali, la pigione dipende in misura notevole dall'utilizzazione. Vengono espressi dubbi in merito alla pertinenza del fatto di basarsi sul prezzo al metro quadrato per gli oggetti

locativi nonché su un valore fondiario standard in funzione del tipo di Comune.

USECV Occorre aggiungere una disposizione nell'ordinanza, secondo cui viene tenuto conto della situazione specifica delle diverse regioni.

Articolo 269d capoverso 1

Centre Patronal, FRI, CSQI, SVIT, SVR, USPI, VZI

La limitazione della compensazione del rincaro al 40% del valore d'investimento conduce a risultati irrealistici per quanto riguarda i redditi, in particolare nel caso degli immobili di una certa età.

FRI Si dovrebbe menzionare espressamente che i costi supplementari dovuti all'alienazione dell'immobile, le diverse tasse, ecc. sono inclusi nei costi d'investimento.

CATEF, Municipalité de Lausanne

Per calcolare il reddito non si deve basarsi su uno "schema di finanziamento", ma occorre prendere in considerazione il capitale proprio effettivo.

Les Retraites Populaires

Un'indicizzazione limitata al 40% è inaccettabile per i proprietari di edifici di una certa età.

FSA Bisognerebbe precisare che si deve tenere conto anche delle spese accessorie legate all'acquisto. Per valutare se i costi sono "manifestamente eccessivi", il diritto in vigore si basa sul valore di rendimento di un immobile, calcolato in funzione delle pigioni degli oggetti comparabili in uso nella località o nel quartiere. Se il progetto di revisione si fondasse su criteri analoghi, cioè se esso si basasse sulle pigioni di riferimento, ne risulterebbe una mescolanza incoerente tra i due sistemi di definizione dell'abuso.

ASA L'indicizzazione limitata unicamente al 40% dei costi di investimento conduce a risultati economicamente inadeguati. In particolare vengono svantaggiate le società di assicurazione che, per motivi connessi al diritto di sorveglianza, devono finanziare i loro beni immobiliari utilizzando esclusivamente fondi propri.

ASA La compensazione prevista nella misura del 40% soltanto del rincaro comporta valori d'investimento irrealistici nel caso degli edifici di una certa età. Per tali situazioni il calcolo secondo il valore assicurativo dell'edificio o una valutazione del suo valore reale dovrebbero essere ammissibili.

ACL Se è incontestabile che più del 40% dei costi di investimento sono finanziati con fondi propri, il supplemento dovrebbe poter essere calcolato basandosi sull'intero capitale proprio. Occorre dare alle società per la costruzione di alloggi di utilità pubblica la possibilità di dimostrare che il reddito lordo non copre i costi effettivi.

USIE La compensazione del rincaro nella misura del 40% soltanto conduce a risultati irrealistici, per quanto riguarda i redditi, nel caso degli immobili di una certa età. La definizione dei costi “manifestamente eccessivi” non è affatto chiara. Occorre stralciare il passaggio corrispondente senza sostituirlo.

Articolo 269d capoverso 2

ZH Il capoverso 2 dovrebbe essere completato per precisare che se i costi sono noti, ma divergono manifestamente dai valori attuali, occorre basarsi sul valore assicurativo dell'edificio.

FSA Questo capoverso dovrebbe essere completato per precisare che ci si basa sul valore assicurativo depurato dell'immobile se i costi effettivamente noti e le spese effettuate negli anni precedenti divergono manifestamente dai valori attuali (cfr. DTF 122 III 257 segg., E 3b). I criteri concernenti il supplemento per il costo del terreno dovrebbero essere stabiliti nella legge.

ASA La nozione di prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo causa difficoltà di interpretazione. Per questo motivo essa dovrebbe essere definita in modo più completo nell'ordinanza. Il calcolo basato sul valore assicurativo dell'edificio non è adeguato. Il metodo del cash flow attualizzato o la valutazione del valore reale sembrano più adatti a tale scopo.

USIE Questo capoverso deve essere completato per precisare che è applicabile anche se l'importo definito secondo il capoverso 1 diverge manifestamente dai valori attuali.

VZI Occorre stralciare il capoverso 2 senza sostituirlo.

Articolo 269d capoverso 3

ZH La soluzione proposta al capoverso 3 è insoddisfacente. Finché non si dispone di una perizia del valore reale, è impossibile valutare i rischi legati a un eventuale processo e anche l'autorità di conciliazione non può presentare una proposta di accordo adeguata.

SO Non è affatto chiaro chi deve assumersi i costi causati dalla perizia del valore reale. Viene proposto che l'importo di tali costi venga anticipato dal locatore a titolo di garanzia.

FSA È inadeguato basarsi su una perizia del valore reale, poiché essa comporta costi elevati e dovrebbe essere già commissionata in anticipo, tenuto conto della valutazione dei rischi connessi a un eventuale processo. In questo senso anche l'autorità di conciliazione non è in grado di fare una proposta di accordo adeguata. Siccome, secondo il capoverso 1, l'adeguamento viene effettuato unicamente a livello di compensazione del rincaro riferita all'importo del capitale proprio, occorre temere, per quanto riguarda il capoverso 3, che si ometta di prendere in considerazione l'evoluzione del mercato nel calcolo del costo determinante del terreno, ciò che indurrebbe a privilegiare i locatari dei vecchi edifici.

USECV Si deve definire dettagliatamente, nell'ordinanza o perlomeno nel rapporto esplicativo, la procedura da seguire in caso di deprezzamento dell'oggetto o di valutazione del terreno.

VZI Occorre stralciare il passaggio seguente del capoverso 3: "... né il valore assicurativo dell'edificio" ...

Articolo 269e

UR, GR, AG, JU

L'elenco esaustivo dei motivi di aumento di pigione viene accolto favorevolmente.

PLS La disposizione viene approvata.

FRI, FER È auspicabile introdurre la massima flessibilità possibile per le pigioni dei locali commerciali. La possibilità di aumentare la pigione in caso di investimenti supplementari viene accolta favorevolmente.

CVCI L'elenco chiaro ed esaustivo dei motivi di aumento di pigione viene valutato positivamente.

economiesuisse, Swiss Retail Federation

Dal punto di vista delle imprese è importante che tutti gli altri modelli menzionati all'articolo 269e CO siano ammissibili, in particolare l'aumento scalare delle pigioni e le pigioni interamente o parzialmente fondate sulla cifra d'affari.

Municipalité de Lausanne

Potrebbero sorgere problemi dalla coabitazione dei due metodi per lo stesso immobile, vale a dire la pigione commisurata ai costi e la pigione indicizzata.

USS Il progetto viene approvato. Tuttavia, considerata la realtà del mercato, soltanto in pochissimi casi i locatari potranno partecipare liberamente alla decisione, ma dovranno sottomettersi alla volontà del locatore.

ASA Mediante l'enumerazione dei cinque metodi per l'adeguamento della pigione si esclude in realtà l'adeguamento combinato in caso di pigione fondata sulla cifra d'affari. Ciò viene respinto.

USIE Il titolo marginale dovrebbe avere il seguente tenore: "B. Aumenti di pigione e altre modifiche unilaterali del contratto".

Articolo 269e capoverso 1 lettera a

DS L'adeguamento delle pigioni all'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo viene contestata: infatti da ciò risulta che le pigioni non potranno più diminuire, ma soltanto aumentare. L'attuale sistema di adeguamento delle pigioni permette invece di diminuire le pigioni in caso di riduzione del tasso ipotecario.

- HVS Occorre stralciare la lettera a.
- USIE La disposizione prevista alla lettera a deve essere completata nel senso che le pigioni possano essere adeguate alle pigioni di riferimento a intervalli di tempo maggiori (7 anni). La possibilità di adeguare la pigione in funzione del reddito lordo, prevista all'articolo 269k, corrisponde a un aumento della pigione e dovrebbe figurare alla lettera b.

Articolo 269e capoverso 1 lettera b

ASPF, VZI

Nel caso della possibilità, prevista nel progetto, di adeguare la pigione in funzione del reddito lordo a intervalli di 7 anni (articolo 269k), si tratta anche di un aumento della pigione. Per correttezza occorre pertanto fare riferimento a ciò all'articolo 269e.

Articolo 269e capoverso 1 lettera c

- NE Per quanto riguarda la pigione scalare, la giurisprudenza prevede attualmente che, una volta trascorso il periodo di scaglionamento, si tenga conto del calcolo del reddito netto. D'ora in poi ci si baserà sul reddito lordo?

Articolo 269e capoverso 1 lettera e

- LU Il calcolo della cifra d'affari di una ditta commerciale può appesantire notevolmente la procedura.

ASPF, VZI

È opportuno menzionare la pigione fondata sulla cifra d'affari.

- SVIT Si parte dal principio che gli elementi determinanti per il calcolo delle pigioni fondate sulla cifra d'affari possano essere concordati liberamente.

Les Retraites Populaires

Secondo la lettera e, le parti dovrebbero poter fissare una pigione minima sotto la quale non è possibile andare, fatta riserva per il caso in cui l'indice nazionale dei prezzi al consumo subisca una diminuzione.

Stadt Zürich, Finanzdepartement

Se la pigione dipende dalla cifra d'affari, una combinazione con il modello di pigione indicizzata dovrebbe essere possibile. Ciò corrisponde alla prassi attuale nel caso dei locali commerciali.

Articolo 269e capoverso 2

SO, AG, GE

L'introduzione della pigione indicizzata come soluzione per difetto viene accolta favorevolmente.

- SH In linea di massima viene valutato positivamente il fatto che la legge prevede anche la possibilità dell'indicizzazione della pigione, poiché

ciò comporta una semplificazione. Tuttavia la sua preponderanza nel progetto, e in particolare la sua applicazione per difetto, ha un effetto fastidioso.

ASPF, CVCI

In caso di mancanza di un accordo tra le parti, l'adeguamento deve di regola basarsi sulla pigione commisurata ai costi.

HVS Occorre stralciarlo.

SVIT Viene giudicato opportuno e approvato.

USS Anche il capoverso 2 viene accolto favorevolmente, a condizione che le pigioni iniziali siano determinate secondo criteri di costo e di reddito.

ACL Questa disposizione è auspicabile. Tuttavia essa non è adeguata nel caso delle società per la costruzione di abitazioni d'utilità pubblica. Se non è stato convenuto alcun metodo di adeguamento, in tal caso vale la pigione commisurata ai costi.

Articolo 269e capoverso 3

SO La disposizione viene approvata.

PCS, PSS, ASI, USS

Occorre stralciare la riserva in questa disposizione. Il capoverso deve avere il seguente tenore: „Il metodo di adeguamento non può essere modificato nel corso della locazione.“

ASPF, SVIT, FER, USF, CSQI, VZI, USIE

In caso di accordo reciproco deve essere possibile adeguare il metodo di determinazione della pigione, ciò che può anche corrispondere all'interesse del locatario.

HVS, USU

Le alienazioni di immobili non devono essere utilizzate per modificare il metodo di adeguamento. Se il sistema dualista dovesse essere mantenuto, occorre stralciare al capoverso 3 "salvo nel caso di cui all'articolo 269j capoverso 2".

FSA Il fatto che il metodo di adeguamento non deve essere modificato nel corso della locazione può indurre i locatori a dare la disdetta, ciò che è contrario agli interessi dei locatari. Il cambiamento di metodo nel corso della locazione non sarebbe incompatibile con l'obiettivo della legislazione in materia di abusi.

ASA Dovrebbe essere possibile modificare il metodo di adeguamento nel corso della locazione. Viene proposto di escludere soltanto gli adeguamenti unilaterali.

ACL Dovrebbe essere possibile modificare il metodo di adeguamento nel corso della locazione.

Artikel 269e capoverso 4 lett. a + b

PCS, PSS, ASI, USS

Occorre stralciare la lettera b per lottare contro la speculazione e le sue conseguenze sociali ed economiche nefaste.

ASPF, CSQI, VZI

Il progetto e in particolare la rinuncia all'aumento scalare delle pigioni vengono accolti favorevolmente.

Les Retraites Populaires

Occorre inserire nel testo di legge una garanzia, secondo cui le prestazioni suppletive del locatore permettono di attuare un aumento della pigione, indipendentemente dal modello di base scelto.

USIE

La possibilità di aumentare la pigione in caso di prestazioni suppletive viene accolta favorevolmente. Inoltre viene approvata la rispettiva rinuncia a un aumento scalare delle pigioni. La disposizione secondo cui un'alienazione dell'immobile giustifica un aumento della pigione ha già dato risultati positivi nel diritto in vigore.

USU

La disposizione concernente l'aumento della pigione dopo un'alienazione dell'immobile (lettera b) deve essere stralciata.

Articolo 269f

ZH, GE

Viene accolto favorevolmente il fatto che l'indicizzazione della pigione non sia più limitata ai contratti conclusi per una durata minima di cinque anni.

BS, AI, AG

L'adeguamento nella misura dell'80% viene considerato opportuno.

LU

Il trasferimento limitato all'80% al massimo per i locali d'abitazione viene accolto favorevolmente. Anche la soppressione della durata minima di cinque anni per le pigioni indicizzate viene approvata.

Il testo di legge dovrebbe precisare chiaramente se "una volta all'anno" significa che a questo proposito è determinante l'anno civile o se si intende una volta all'anno a partire dalla data di conclusione del contratto.

JU

La distinzione tra locali d'abitazione e locali commerciali è infondata. Un adeguamento nella misura dell'80% sembra giustificato anche per i locali commerciali.

PCS

Un adeguamento all'aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo nella misura del 60% è sufficiente. A titolo complementare si chiede inoltre che venga introdotto un limite massimo per proteggere i locatari dalle pigioni eccessive in caso di rincaro elevato e continuo (5% e più).

PLR

Il rincaro è parte integrante del mercato, per cui si dovrebbe anche poterlo trasferire al 100%. Inoltre un'indicizzazione limitata contribui-

rebbe a rendere sempre meno care le pigioni reali stabilite nei contratti esistenti.

PLS Nel caso delle pigioni normali si dovrebbe poter trasferire l'80% dell'aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo, mentre per le pigioni a lungo termine ciò dovrebbe avvenire nella misura del 100%.

PSS Un adeguamento all'aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo nella misura del 60% è sufficiente. Ciò deve essere applicato a tutte le pigioni, comprese quelle dei locali commerciali. Occorre tenere conto dei costi già inclusi nell'indice nazionale, come il riscaldamento, la pigione, ecc.

ASI Viene sostenuto un adeguamento annuale al rincaro nella misura del 60% per tutti i contratti di locazione, compresi quelli dei locali commerciali. Inoltre resta da sapere se occorre determinare il trasferimento applicando un indice che non comprende i costi dell'abitazione e dell'energia. Infine, in caso di rincaro continuo ed elevato nella misura del 5% e più, occorre definire un limite massimo per proteggere i locatari dalle pigioni eccessive.

ASPF, SVIT, CSQI, VIV, VZI, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, USF, Les Retraites Populaires, ASA, USIE

Si chiede di autorizzare l'adeguamento al rincaro nella misura del 100%.

SVIT, ASPF, Swiss Retail Federation

Per quanto riguarda i locali commerciali, occorre partire dal principio di un trasferimento pari al 100%.

HVS Questo articolo deve essere stralciato. Se il sistema dualista dovesse essere mantenuto, occorre prevedere al capoverso 1 un adeguamento nella misura del 60% invece dell'80%, mentre al capoverso 2 bisognerebbe prevedere un adeguamento pari all'80 invece che al 100%.

CVCI Nel caso dei contratti di locazione di breve durata si dovrebbe autorizzare un trasferimento nella misura dell'80%, mentre nel caso dei contratti di almeno cinque anni esso dovrebbe ammontare al 100%.

Fédération Patronale Vaudoise, Municipalité de Lausanne

Per tutti gli oggetti locativi si suggerisce un trasferimento nella misura del 100%.

FSA Non vi sono motivi oggettivi di fissare il limite di tolleranza previsto per gli abusi all'80% in caso di indicizzazione. Anche la limitazione del numero di adeguamenti della pigione a una volta all'anno viene rifiutata.

USS Le pigioni devono poter essere adeguate all'indice nazionale dei prezzi al consumo nella misura del 70% al massimo, ciò che corrisponde approssimativamente alla pigione commisurata ai costi, tenendo conto dei motivi di riduzione dei costi che essa prevede. Sarebbe sconcer-

tante se il metodo di indicizzazione non corrispondesse completamente al metodo della pigione commisurata ai costi.

BNS Un'indicizzazione a un tasso inferiore al 100% comporterebbe, in un periodo di prezzi al rialzo, una riduzione delle pigioni reali. Di conseguenza un'indicizzazione nella misura dell'80% significherebbe una redistribuzione dei redditi in favore dei locatari.

SwissBanking

L'indicizzazione nella misura dell'80% soltanto comporta per le pigioni esistenti una riduzione relativa in termini reali.

Unione delle banche cantonali svizzere

Da un lato, l'adeguamento all'indice nazionale dei prezzi al consumo nella misura dell'80% soltanto è auspicabile, poiché questo provvedimento agisce da freno sul rincaro. D'altro lato, questo adeguamento parziale provoca una diminuzione regolare del valore reale delle pigioni nei contratti di locazione esistenti, ciò che rafforza lo squilibrio sul mercato dell'alloggio, soprattutto negli agglomerati urbani in cui l'offerta di abitazioni è limitata.

USU Un'indicizzazione nella misura del 60% è considerata quale valore massimo. Inoltre si chiede di definire un limite massimo in caso di rincaro continuo ed elevato pari al 5% e più.

Articolo 269g

PLR La disposizione viene approvata. Si deplora il fatto che il progetto non contiene indicazioni in merito agli elementi chiave che permettono di definire il reddito lordo, ma che tali indicazioni si trovano soltanto nel rapporto esplicativo. Si ritiene inoltre che le nozioni più importanti, come il reddito lordo adeguato, dovrebbero essere definite nella legge.

Dipartimento delle finanze della città di Zurigo

Siccome i differenti fattori devono essere disciplinati nell'ordinanza, è difficile prendere posizione in merito.

Articolo 269g capoverso 2

UR, OW, BS, GR

La proposta di basarsi su un tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari viene accolta favorevolmente.

PCS, ASI

La nuova regolamentazione viene valutata positivamente, come pure l'interdipendenza tra le pigioni e il tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari secondo i calcoli della Banca nazionale. Occorrerebbe però poter adeguare le pigioni a un tasso d'interesse livellato sull'arco di cinque anni.

ASPF, CSQI, USF, VZI

La proposta di basarsi, in caso di pigione commisurata ai costi, sul tasso d'interesse medio della Banca nazionale viene accolta favorevolmente.

ASPF, VZI

Deve esserci la possibilità di aumentare la pigione se si verifica un cambiamento a livello di fattori di costo diversi dal tasso d'interesse di riferimento. È previsto che un adeguamento della pigione sia ammissibile in seguito a una modifica di un quarto di punto del tasso ipotecario determinante. Questa modifica può essere constatata da chiunque, per cui non è necessaria una comunicazione da parte del Consiglio federale. Del resto si parte dal presupposto che le quote trasferibili sulle pigioni, definite all'articolo 13 capoverso 1 OLAL, vengano mantenute.

SVIT

Occorre inoltre prevedere una "soluzione forfaitaria" per le spese di amministrazione, allo scopo di evitare che il "piccolo" locatore, che si occupa personalmente della gestione, sia svantaggiato.

Occorre prevedere la possibilità di trasferire gli aumenti dei canoni del diritto di superficie. Questa novità deve essere inserita nella legge.

FER, FRI, CSQI, Les Retraites Populaires

Viene deplorata la limitazione dell'adeguamento del rincaro al 40% soltanto, anche se ciò corrisponde al diritto attualmente in vigore.

FSA

Occorrerebbe poter adeguare al rincaro l'intero capitale proprio investito e non unicamente nella misura del 40%. D'altra parte le modifiche del tasso d'interesse ipotecario dovrebbero riferirsi soltanto alla parte di finanziamento effettivamente in questione poiché, in un sistema inerente agli abusi basato sui costi, non ha senso ripercuotere l'effetto delle modifiche del tasso d'interesse ipotecario anche sulle componenti del capitale proprio, e viceversa.

ASA

L'introduzione del tasso d'interesse medio costituisce uno svantaggio per i piccoli locatori, che dipendono dalla possibilità di trasferire i costi di finanziamento sui locatari. Di conseguenza è impossibile trasferire rapidamente un brusco aumento dei tassi d'interesse effettivi.

ASA

Da alcuni modelli di calcolo risulta che la pigione ammissibile secondo questa disposizione non coincide, dopo sette anni, con la pigione definita conformemente al metodo assoluto secondo l'articolo 269k. Il sistema previsto provoca quindi conflitti continui in merito all'importo della pigione.

USIE

L'idea di basarsi su un tasso d'interesse medio pubblicato dalla Banca nazionale viene accolta favorevolmente. La regolamentazione prevista, secondo cui il Consiglio federale deve comunicare ogni volta quando è avvenuta una modifica di almeno 0,25%, sembra inutilmente complicata. La pubblicazione trimestrale permette alle parti contraenti di constatare direttamente quando si sono verificate le relative modifiche del tasso d'interesse.

Articolo 269g capoverso 3

- ZH Per il locatario è praticamente impossibile calcolare in quale misura i costi siano imputabili a “negligenza nella manutenzione”.
- SO La disposizione viene accolta favorevolmente. L'introduzione di forfait consente di semplificare la procedura.
- BS I forfait per le spese di gestione e di manutenzione vengono approvati. Si potrebbe rinunciare a calcolare il rincaro secondo l'effettiva evoluzione dei costi.
- JU La possibilità di far valere il rincaro delle spese di manutenzione e di gestione in base a un forfait viene rifiutata. Deve essere determinante l'effettiva evoluzione dei costi.
- PCS I forfait previsti vengono rifiutati, poiché rappresentano un fattore di aumento delle pigioni. Inoltre essi contribuiscono a peggiorare la situazione attuale.
- PSS Il rincaro delle spese di manutenzione e di gestione non dovrebbe essere definito in un'ordinanza, ma a livello di legge.
- ASI I forfait previsti per adeguare le pigioni alle spese di manutenzione e di gestione vengono rifiutati. Da parecchio tempo l'ASI lotta contro i forfait che mirano a compensare il rincaro nonché le spese di manutenzione e di gestione, poiché provocano l'aumento delle pigioni.
- ASPF, CSQI, VIV, USIE, VZI
Occorre fissare all'1% il forfait per compensare le spese di manutenzione e di gestione.
- ASPF, CSQI, VZI
La possibilità di giustificare, a seconda del caso, un aumento maggiore dei costi viene accolta favorevolmente. A tale proposito occorre rinunciare a basarsi su un confronto pluriennale. Anche la prescrizione che mira ad ammortizzare i grandi investimenti durante un periodo più lungo è inaccettabile, poiché il locatore dovrebbe anticipare le spese.
- ASPF, SVIT, CSQI
L'ultima frase del capoverso 3 concernente la “negligenza nella manutenzione” deve essere stralciata senza sostituirla. Questa formulazione è troppo diretta, ma anche inutile, poiché se il locatario non può usufruire dell'oggetto locato conformemente alle disposizioni contrattuali, egli ha la possibilità di far valere i propri diritti legati alla garanzia per i difetti.
- ASPF, CSQI
L'aumento delle spese di amministrazione deve essere calcolato a forfait secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo.
- FRI Occorre menzionare espressamente che, in caso di negligenza nella manutenzione, il locatore non può richiedere il forfait, ma che può sempre far valere i costi effettivi.

SVIT, USF, FRI, CSQI, Les Retraites Populaires, Municipalité de Lausanne

In linea di massima è positivo il fatto di ammettere l'introduzione di forfait per il rincarato delle spese di manutenzione e di gestione. Occorre però definirli più precisamente.

FSA La definizione di "negligenza nella manutenzione" lascia un margine di interpretazione estremamente ampio. L'"elemento penale" menzionato potrebbe in ultima analisi essere controproducente per il locatario: infatti esiste il rischio che la conseguenza di una "negligenza nella manutenzione" potrebbe essere non tanto un risanamento totale nel senso di un rinnovo superficiale dell'immobile, ma piuttosto la disdetta con la prospettiva di una nuova locazione dell'oggetto alle condizioni usuali sul mercato.

Unione delle città svizzere

I forfait previsti per adeguare le pigioni alle spese di manutenzione e di gestione vengono rifiutati.

Dipartimento delle finanze della città di Zurigo

Il locatore dovrebbe avere la possibilità di far valere il rincarato nonché le spese effettive di manutenzione e di gestione se esse superano gli importi forfetari previsti.

ASA Manca una definizione della fattispecie rappresentata dalla "negligenza nella manutenzione". Ciò rende inevitabili le controversie. Di conseguenza occorre stralciare la seconda frase.

ASA Il forfait per il rincarato delle spese di manutenzione e di gestione dovrebbe essere fissato almeno allo 0,8%. La possibilità di tenere conto dei costi effettivi viene accolta favorevolmente.

ACL La seconda frase ha quale conseguenza che un proprietario può permettersi di trascurare completamente la manutenzione di unità d'abitazione la cui manutenzione è già trascurata.

Articolo 269h

ZH Il punto positivo consiste nel fatto che non è più prescritta una durata minima per la pigione scalare. Per motivi di chiarezza occorrerebbe inserire nel progetto una regolamentazione conforme all'articolo 270d attualmente in vigore.

LU cfr. articolo 269f

PCS, PSS, ASI

La soppressione della disposizione secondo cui la pigione scalare è valida soltanto se il contratto di locazione è stato concluso per almeno tre anni fissi non sembra opportuna. Una spirale di aumento delle pigioni non potrebbe più essere frenata se il locatario non ha riconosciuto la portata dei suoi impegni futuri al momento della conclusione del contratto. Per analogia con il controllo del rendimento, che può essere richiesto ogni sette anni, occorrerebbe, anche in caso di pigione scalare, dare la possibilità di effettuare una verifica del rendimento, segnatamente in occasione di ogni aumento.

ASPF, CSQI, VZI, USIE

Il fatto di non dover più fissare una durata minima nel contratto nel caso di una pigione scalare viene accolto favorevolmente. Deve essere possibile combinare una pigione scalare con una pigione commisurata ai costi o con una pigione indicizzata: del resto ciò sarebbe spesso vantaggioso per il locatario.

SVIT, FRI Inoltre la legge dovrebbe menzionare chiaramente che le parti hanno la possibilità, già al momento della conclusione del contratto di locazione, di pattuire per una data ulteriore il passaggio all'indicizzazione della pigione o al sistema della pigione commisurata ai costi.

FRI Si valuterebbe positivamente l'eventualità che, nel caso della pigione scalare, l'aumento della pigione non dovesse essere annunciato almeno quattro mesi in anticipo.

HVS Occorre stralciarlo.

SVIT La legge deve contenere una disposizione secondo cui viene precisato che, se la pigione iniziale è stata corretta dal giudice, il locatore non è vincolato, nel caso di una pigione scalare, a una durata della locazione di diversi anni.

FER Nel caso della pigione scalare, si è contrari al fatto che l'importo dell'aumento debba necessariamente essere fissato in anticipo in franchi, poiché esso è molto difficile da valutare.

Les Retraites Populaires

Il tenore di questo articolo dà adito a ogni sorta di abusi.

Municipalité de Lausanne

Occorre precisare che i differenti livelli di aumento convenuti contrattualmente non devono più essere confermati prima della loro entrata in vigore e che essi non possono più essere contestati nel corso della locazione.

FSA Manca una disposizione conforme al diritto attuale secondo la quale, fatta salva la contestazione della pigione iniziale, una pigione scalare non può essere contestata. Inoltre, se il locatario ha contestato con successo la pigione iniziale, non è risolta la questione di sapere che cosa succede con gli adeguamenti delle pigioni scalari fissati contrattualmente in anticipo. Infine resta irrisolta la questione inerente al criterio da utilizzare per valutare il carattere abusivo della pigione iniziale nel caso di pigioni scalari.

Unione delle città svizzere

Siccome la pigione scalare consiste sempre nel fatto che un locatore richiede una pigione iniziale più bassa, l'indicizzazione della pigione dovrebbe essere autorizzata fin dall'inizio.

Articolo 269i

- ZH Questa disposizione implica una mescolanza dei sistemi nella misura in cui il reddito lordo è anche applicabile ai rapporti di locazione in cui è prevista una pigione indicizzata.
- BS L'intenzione di tenere conto degli aspetti ecologici a livello di ordinanza viene accolta favorevolmente.
- NE Non è del tutto chiaro se si può ancora basarsi sulle modalità di calcolo in vigore. Ci si chiede se non sarebbe più opportuno codificare la giurisprudenza attuale e dare una risposta alle questioni rimaste irrisolte.
- JU Per quanto riguarda le disposizioni corrispondenti nel diritto attualmente in vigore, si è constatato che certi locatori trascurano la manutenzione per approfittare in seguito della possibilità di trasferire a titolo forfetario dal 50% al 70% dei costi dei lavori importanti, di modo che i locatari pagano due volte la manutenzione.
- PCS cfr. ASI. Inoltre: la disposizione deve essere attenuata mediante uno scaglionamento nel caso di importanti aumenti delle pigioni che superano il 20%.
- PSS, ASI Secondo il progetto, anche i lavori di manutenzione che non procurano un comfort supplementare al locatario, ma permettono unicamente di migliorare il livello tecnico e/o ecologico dell'installazione, sono considerati prestazioni suppletive. Tali installazioni non possono essere ritenute una fonte di valorizzazione in grado di giustificare un aumento della pigione. I principi enunciati dal Tribunale federale devono continuare a restare validi. Se non è possibile determinare precisamente la quota del valore di miglioria, gli investimenti devono essere considerati prestazioni suppletive soltanto tra il 30% e il 50%.
- ASI In linea di massima le due parti contraenti dovrebbero avere la possibilità di verificare gli aumenti e le riduzioni della pigione basandosi sul reddito lordo adeguato. Ciò deve valere anche per aumenti delle pigioni dovuti a prestazioni suppletive. La regolamentazione proposta, che non prevede alcuna possibilità di verifica, pregiudica notevolmente la protezione dagli abusi.
- SVIT, ASPF Per quanto riguarda le migliorie di valorizzazione, occorre fare il calcolo tenendo conto di una durata di vita più breve e quindi di un tasso d'ammortamento più elevato. A tale proposito non è appropriato riferirsi al reddito lordo. Per questo motivo la formulazione proposta deve essere sostituita, a livello di legge, dalla regolamentazione prevista all'articolo 14 OLAL. In caso di rinnovi importanti, la quota che può essere trasferita al locatario deve essere fissata al 60%.
- AEE Si chiede che la presa in considerazione dei miglioramenti ecologici venga concretizzata inserendo nella legge un apposito complemento. Inoltre l'energia solare dovrebbe essere citata esplicitamente nell'ordinanza d'esecuzione quale esempio di energia rinnovabile.

Les Retraites Populaires

Da un calcolo comparativo tra il sistema attuale e il sistema proposto risulta ora che il potenziale di aumento delle pigioni è più basso nella misura del 15% circa.

Municipalité de Lausanne, USU

Occorrerebbe precisare che anche gli investimenti che permettono di ottenere miglioramenti ecologici sono prestazioni suppletive ai sensi della legge.

FSA

Se gli aumenti delle pigioni a causa di prestazioni suppletive sono sempre determinati in funzione del reddito lordo adeguato, ciò provoca una mescolanza dei sistemi nel caso della pigione indicizzata. Considerata la sua notevole importanza pratica, si dovrebbe inserire nella legge la disposizione dell'articolo 14 OLAL secondo cui, di regola, le spese per revisioni importanti contano, in ragione del 50–70%, come investimenti di valorizzazione.

CSQI

Occorre mantenere la disposizione attualmente in vigore dell'articolo 14 capoverso 2 OLAL. Gli investimenti che permettono di ottenere miglioramenti ecologici dovrebbero essere ammessi al 100% come investimenti di valorizzazione.

ASA

La formulazione secondo cui l'adeguamento della pigione può avvenire "nei limiti del reddito lordo adeguato rapportato all'importo degli investimenti computabili" non è chiara. È invece preferibile quella dell'articolo 14 capoverso 2 OLAL in vigore, secondo cui le prestazioni suppletive che consentono aumenti di pigione per miglorie di valorizzazione possono essere considerate quando non superino l'adeguata aliquota che permetta la remunerazione del capitale investito, l'ammortamento e la manutenzione dell'investimento.

USIE

Non vi è alcun motivo di derogare dalla regolamentazione attuale, secondo cui gli aumenti di pigione in seguito a miglorie di valorizzazione possono essere considerati quando non superino l'adeguata aliquota che permetta la remunerazione del capitale investito, l'ammortamento e la manutenzione dell'investimento. Di conseguenza occorre riprendere all'articolo 269i la disposizione, attualmente in vigore, dell'articolo 14 capoverso 2 OLAL.

Articolo 269j

SO, BS La nuova disposizione viene accolta favorevolmente.

PSS, PCS, ASI, USS

Questo articolo deve essere stralciato.

DS

L'articolo, e in particolare il passaggio secondo cui la pigione può essere aumentata solo se l'aumento non si basa su un prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo, viene accolto favorevolmente.

ASPF

Il tasso di rotazione annuale delle proprietà immobiliari (alienazione dell'immobile) ammonta approssimativamente al 2%. Di conseguenza

un'unità d'abitazione viene venduta, di media, ogni 50 anni. La probabilità che un locatario sia interessato direttamente da un cambiamento di proprietario è quindi estremamente esigua, mentre per il rispettivo venditore o acquirente di un oggetto locativo l'alienazione dell'immobile rappresenta comunque un cambiamento fondamentale.

SVIT In linea di massima viene approvata l'idea di dare la possibilità, nella legge, di adeguare le pigioni dopo un'alienazione dell'immobile. Tuttavia la formulazione non è convincente nel dettaglio.

Articolo 269j capoverso 1

ZH, AR Cfr. articolo 269 capoverso 1.

ZH Per quanto riguarda il prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo, cfr. articolo 269d capoverso 1.

LU Le nozioni di "locali d'abitazione o commerciali comparabili" e di "prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo" renderanno necessario un notevole sforzo di chiarificazione.

OW Viene approvata la disposizione secondo cui le alienazioni di immobili a breve termine non giustificano, di per se stesse, aumenti delle pigioni.

JU La disposizione che prevede che l'alienazione dell'immobile può comportare un aumento della pigione solo se il venditore è stato proprietario dell'immobile per almeno due anni costituisce un'innovazione interessante e contribuisce a lottare contro la speculazione.

PPD La disposizione protettiva, secondo cui l'aumento delle pigioni in seguito all'alienazione dell'immobile è ammesso solo se il venditore è stato proprietario di tale immobile per almeno due anni, viene accolta favorevolmente.

PLS Viene rifiutata la disposizione in base alla quale, in futuro, un cambiamento di proprietario può comportare un aumento della pigione soltanto se il venditore è stato proprietario dell'immobile per almeno due anni. I due metodi di determinazione delle pigioni permettono praticamente di ridurre a zero il rischio in materia di pigioni eccessive. Per contro i nuovi proprietari non sono tutelati dalle pigioni troppo basse. Di conseguenza è indispensabile che il nuovo locatore abbia la possibilità di adeguare le sue pigioni.

Occorre stralciare la nozione di "prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo".

ASPF, SVIT, CVCI, Swiss Retail Federation, Fédération des Entreprises Romandes, USF, CSQI, VZI, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, USIE

Dopo un trapasso di proprietà dovrebbe essere possibile effettuare immediatamente un adeguamento della pigione, e non soltanto dopo un periodo di attesa di due anni.

ASPF, SVIT, CSQI, CVCI, VIV, VZI, Centre Patronal, SVR, USPI, CATEF

Come per la pigione iniziale, occorrerebbe ammettere, dopo un trapasso di proprietà, la possibilità di adeguare anche una pigione indicizzata finché essa non diventa abusiva.

ASPF, CSQI, VZI, USIE

Il capoverso 1 deve essere redatto in modo da escludere gli aumenti soltanto nel caso di vendite a cascata effettive, vale a dire se l'immobile viene rivenduto diverse volte in un periodo complessivamente inferiore a due anni. Anche nel caso delle pigioni scalari e delle pigioni fondate sulla cifra d'affari occorre prevedere la possibilità di adeguare la pigione in seguito a un trapasso di proprietà.

FRI Nel caso di un trapasso di proprietà, dovrebbe esserci la possibilità di aumentare la pigione facendo valere il rendimento adeguato.

HVS Formulazione da adattare alla proposta del Hauverein Schweiz concernente l'adozione di un sistema monistico (cfr. le osservazioni generali a pagina 13). Allo scopo di lottare contro la speculazione, si propone di prolungare la durata della proprietà a cinque anni.

CVCI A causa della possibilità di scegliere tra due modelli differenti per determinare la pigione, non esiste il pericolo che la pigione sia eccessivamente elevata: è invece piuttosto probabile che essa sia troppo bassa. Il sistema di finanziamento dei nuovi proprietari può essere completamente diverso rispetto a quello dei predecessori. La nozione di prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo provocherà troppe controversie giudiziarie; occorre rinunciare a questo riferimento.

Les Retraites Populaires

Viene rifiutata la disposizione secondo cui un aumento della pigione, in caso di cambiamento di proprietario, è possibile soltanto se il venditore è stato proprietario dell'immobile per almeno due anni. L'attuale legislazione fiscale costituisce una protezione sufficiente per lottare contro la speculazione. Per il resto la disposizione viene approvata.

FSA Si riconosce l'intenzione di impedire le vendite di immobili che hanno l'unico scopo di permettere all'acquirente di ottimizzare il rendimento, ciò che sarebbe stato negato al venditore. Tuttavia la regolamentazione proposta limita i diritti di proprietà in un modo del tutto ingiustificato.

ASA Non è oggettivamente comprensibile il fatto di far dipendere la possibilità di aumentare le pigioni a un livello non abusivo dal periodo durante il quale il venditore è stato proprietario dell'immobile.

ACL Il locatore deve avere la possibilità di aumentare la pigione fino al livello della pigione di riferimento (compreso il supplemento previsto) secondo l'articolo 269a.

Articolo 269j capoverso 2

BE Occorre garantire che i locatari che non accettano di cambiare metodo di adeguamento siano protetti dal rischio di ricevere la disdetta.

ZG Il locatore dovrebbe avere la possibilità di cambiare unilateralmente il sistema. In tal modo le grandi amministrazioni immobiliari potrebbero applicare un unico sistema.

PLR La soluzione proposta, secondo cui il nuovo acquirente si trova di fronte all'alternativa di scegliere tra un cambiamento di modello e un adeguamento della pigione, non viene giudicata opportuna. Dovrebbe essere possibile, anche in caso di cambiamento di modello, adeguare la pigione fino a un "livello non abusivo". Per contro occorre escludere la possibilità di ottimizzare doppiamente entrambi i modelli. Ciò significa che il nuovo proprietario non deve poter adeguare la pigione in funzione del modello applicato finora prima di cambiare modello.

ASPF, SVIT, CSQI

Se il locatario accetta di cambiare modello, non vi è alcun motivo di impedire che la pigione sia adeguata fino al livello non abusivo secondo il nuovo sistema.

ASPF, FRI, CATEF, Les Retraites Populaires, FSA, ACL

Il nuovo proprietario deve essere autorizzato a cambiare il modello di adeguamento mediante una "modifica unilaterale del contratto di locazione".

ASA Nella misura in cui esiste un accordo reciproco, le parti dovrebbero poter cambiare senza limitazioni il metodo di adeguamento anche a una data successiva.

Articolo 269k

LU Viene proposto di ridurre il termine da sette a cinque anni.

SO Si propone di stralciare questa disposizione.

BS Viene ritenuto problematico il fatto che una verifica sia possibile soltanto ogni sette anni.

TG La possibilità di verificare ogni sette anni se la pigione è abusiva offre un potenziale non trascurabile di controversie future.

JU In sé il nuovo meccanismo proposto è interessante: tuttavia sarebbe sbagliato basarsi unicamente sull'ultima pigione, vale a dire quella richiesta al termine del periodo di sette anni. Si dovrebbe piuttosto prendere in considerazione il rendimento globale della pigione durante tutto il periodo di sette anni.

PEV, FRI La disposizione viene accolta favorevolmente.

PLS Dovrebbe esserci una possibilità di adeguamento della pigione ogni cinque anni.

PSS, PCS, ASI

La prescrizione viene approvata, alla condizione esplicita che essa valga per entrambe le parti. L'articolo deve avere il carattere di una

disposizione generale e valere sia per l'adeguamento della pigione ai costi che per la pigione indicizzata. Inoltre, per questioni inerenti alla sistematica, questa disposizione dovrebbe assumere una nuova forma ed essere inserita nell'articolo 270c della legge.

USS, ASPF, SVIT, USF, CSQI, VIV, VZI, CATEF, ACL

Il progetto viene accolto favorevolmente. Tuttavia l'adeguamento dopo sette anni dovrebbe essere possibile anche nel caso della pigione indicizzata.

HVS Occorre che anche il locatario possa beneficiare del diritto a un adeguamento.

SVIT, CVCI

Questa novità viene accolta favorevolmente, ma la durata dovrebbe essere ridotta a cinque anni.

Centre Patronal, SVR, USPI

Si è preso atto con soddisfazione che una verifica dopo sette anni è prevista soltanto per la pigione commisurata ai costi.

Fédération Patronale Vaudoise

La possibilità per il locatore di adeguare la pigione a intervalli di sette anni in modo da ottenere un rendimento adeguato sembra interessante.

Les Retraites Populaires

A tale proposito occorre di nuovo riferirsi alla problematica concernente la compensazione del rincaro nella misura del 40% dei costi di investimento.

FSA Viene proposto di rendere possibile il cambiamento del sistema dopo quattro o cinque anni, allo scopo di impedire che i locatori siano indotti a dare la disdetta, ciò che altrimenti non sarebbe auspicabile.

ASA Occorrerebbe anche aggiungere la possibilità di adeguamento a una nuova pigione di riferimento. Inoltre tale adeguamento dovrebbe essere possibile dopo cinque anni.

Unione delle banche cantonali svizzere

Un ritmo delle verifiche fissato a sette anni è relativamente poco flessibile, in particolare per il modello di pigione commisurata ai costi, tanto più se ci si trova in un periodo caratterizzato da tassi d'interesse elevati e da forti variazioni dei tassi.

Articolo 269I

LU, ZG, SO, SG, JU, PCS, PEV, PSS, HVS, ASI

Viene accolto con favore il fatto che non sarà più ammissibile per il locatore esprimere riserve al momento della conclusione del contratto.

FER, Centre Patronal, SVR, USPI, FRI, Les Retraites Populaires, ASA

Il divieto di esprimere riserve è troppo severo e viene rifiutato.

- SVIT** Il divieto di esprimere riserve rappresenta una semplificazione, che tuttavia non è sempre nell'interesse delle parti contraenti. La pigione scalare non può costituire in ogni caso un'alternativa sufficiente. Questa disposizione potrebbe eventualmente essere accettata se un adeguamento "assoluto" fosse ammesso ogni cinque anni per entrambi i modelli.
- FSA** Un divieto di esprimere riserve al momento della conclusione del contratto mira a una maggiore semplicità e trasparenza. Al contrario le riserve assumono un ruolo importante nella pratica, in particolare per quanto concerne i locali commerciali. Se un locatore, in vista della conclusione di un contratto con un nuovo locatario potenziale, non può esprimere riserve in merito alle possibilità di aumento della pigione che non sono state esaurite, tali possibilità andranno perse.
- Unione delle città svizzere, Dipartimento delle finanze della città di Zurigo
L'inammissibilità di esprimere riserve rispetto alla pigione è controproducente, poiché i locatari approfittano di una riduzione della pigione iniziale. Inoltre le riserve sono importanti in caso di restituzione anticipata della cosa locata.
- ACL** Non si capisce perché il locatore che accorda una pigione troppo bassa non può esprimere riserve a questo proposito.
- USIE** La possibilità, presentata nel rapporto esplicativo, di compensare le riserve che non sarebbero più autorizzate da questa disposizione mediante adeguamenti ogni sette anni dovrebbe essere prevista anche per il modello di pigione indicizzata.

Articolo 269m

- BS** Occorrerebbe precisare, ai capoversi 3 e 7, quando si deve inviare la comunicazione scritta al locatario.
- ASI, PSS, PCS**
La disposizione viene accolta favorevolmente.
- ASPF, VZI**
Il testo di legge proposto per i capoversi 2 e 4 dovrebbe corrispondere all'articolo 269d capoverso 1 CO, già esistente. Non è indicato chiaramente dove occorre inserire esattamente la motivazione dell'aumento della pigione. Si deve riprendere tale quale l'articolo 269d capoverso 1 CO, attualmente in vigore, al posto dell'articolo 269m capoverso 2 del progetto.
- HVS** Occorre adattarlo al modello di pigione commisurata ai costi che abbiamo elaborato.
- SVIT** I capoversi 1, 2 e 4 non devono comportare alcuna modifica della situazione giuridica attualmente in vigore.
- USS** Il modo chiaro in cui è descritta la procedura da seguire in caso di aumenti delle pigioni viene accolto favorevolmente. A questo proposi-

to sarebbe necessario aggiungere anche una disposizione che impedisca la richiesta successiva di spese accessorie esageratamente elevate, che in ultima analisi avrebbero l'effetto di un aumento della pigione.

ASA, USIE

Occorre precisare esplicitamente nella legge che un aumento della pigione munito di una firma in facsimile è valido.

Swiss Retail Federation

Resta da chiarire la questione dei termini previsti per l'aumento della pigione di locali commerciali con un contratto di locazione di durata indeterminata. Si ritiene che l'aumento dovrebbe poter avere luogo anche a un momento diverso dal termine di disdetta, nella misura in cui ciò sia stato stabilito chiaramente nel contratto di base.

Articolo 269m capoverso 3

ZG La soluzione proposta al capoverso 3 viene accolta positivamente.

FER, FRI Il progetto viene approvato.

ASPF, CSQI, USF

La possibilità di procedere a un aumento della pigione per una data diversa dalla scadenza di disdetta contrattuale nel caso dei contratti di locazione conclusi per una durata determinata superiore a due anni viene accolta favorevolmente. Questa possibilità deve essere applicabile anche a tutti gli altri modelli di pigione (pigione commisurata ai costi, pigione fondata sulla cifra d'affari e pigione scalare) se il rispettivo contratto prevede una durata minima di almeno due anni.

SVIT Occorre rinunciare a questa disposizione e stabilire invece che un adeguamento della pigione ai sensi dell'articolo 269f capoverso 1 del progetto non deve obbligatoriamente coincidere con un termine di disdetta.

HVS Questo capoverso deve essere stralciato.

Les Retraites Populaires

La disposizione viene accolta favorevolmente. Tuttavia ci si rammarica del fatto che essa non sia applicata alle pigioni scalari e alle prestazioni suppletive.

FSA La nozione di "durata determinata" deve essere sostituita da quella di "durata minima". Inoltre si potrebbe precisare che è sufficiente che soltanto il locatore non è abilitato a dare la disdetta per una tale durata minima.

USIE La possibilità di adeguare la pigione nel caso di contratti di locazione conclusi per una durata determinata di diversi anni dovrebbe valere anche per la pigione commisurata ai costi. Inoltre occorrerebbe specificare chiaramente che la possibilità di aumentare la pigione al di fuori dei termini di disdetta esiste anche per la pigione fondata sulla cifra d'affari. Ciò corrisponde alla prassi attuale.

Articolo 269m capoverso 5

SVIT, CSQI

Occorre precisare che motivazioni "non chiare" non comportano la nullità.

FRI Gli aumenti di pigione non motivati o non notificati mediante il modulo ufficiale non dovrebbero essere considerati nulli, ma unicamente essere contestabili per la durata di un anno.

Municipalité de Lausanne

Per la valutazione della nullità dovrebbe essere determinante soltanto l'ultima notifica. Tutte le notifiche precedenti dovrebbero essere escluse dalla procedura.

FSA Viene suggerito che, alla lettera b, soltanto l'assenza totale di motivazione comporta la nullità. Inoltre occorrerebbe menzionare nella legge che la motivazione può essere contenuta anche in una lettera d'accompagnamento. Infine viene suggerito, per questioni di sicurezza giuridica, che si possa far valere la nullità di una notifica di aumento della pigione mediante l'apposito modulo soltanto entro un termine di perenzione, ad esempio, di due anni.

Articolo 269m capoverso 7

ASI, PSS, PCS

Il capoverso 7 dovrebbe essere stralciato. Il modulo ufficiale deve essere utilizzato sia nel caso di una pigione scalare che di una pigione dipendente dalla cifra d'affari; inoltre l'aumento deve essere motivato.

ASPF Occorre approvare questa disposizione.

SVIT, Swiss Retail Federation, FRI, Les Retraites Populaires

È sufficiente fissare la pigione scalare nella pattuizione stessa: di conseguenza si potrà rinunciare a inviare ogni volta una comunicazione scritta conformemente all'articolo 269m capoverso 7.

HVS Questa disposizione deve essere stralciata.

ASA Non è affatto chiaro il motivo per cui gli aumenti di pigione concordati nel caso di una pigione scalare o di una pigione fondata sulla cifra d'affari rendano necessaria una comunicazione scritta. Questa disposizione deve essere stralciata.

Articolo 269n

SO La disposizione viene accolta favorevolmente. Tuttavia si dovrebbero sancire nella legge i criteri che servono a valutare l'utilità pubblica.

SH In linea di massima le cooperative di costruzione di alloggi dovrebbero godere dello stesso trattamento riservato agli altri locatori. Nella misura in cui sono necessarie deroghe oggettivamente giustificate, la loro regolamentazione dovrebbe avvenire a livello di legge.

PSS, PCS, ASI

Occorre sottolineare il fatto che le cooperative di costruzione di alloggi sono soggette al modello della pigione commisurata ai costi. A tale proposito bisogna tenere conto degli oneri che gravano sull'immobile in questione e del funzionamento della cooperativa. Le norme corrispondenti non devono essere disciplinate da un'ordinanza del Consiglio federale, ma nella legge. Occorre completare il progetto di legge in questo senso. Non devono esserci troppe eccezioni concernenti i locatori di utilità pubblica non sussidiati, allo scopo di non rendere troppo complicata la legge.

SVIT, ASPF, VZI

Il modello di pigione commisurata ai costi è a disposizione dei locatori di abitazioni di utilità pubblica. Per principio l'introduzione di un "diritto esclusivo" in favore di un determinato gruppo di persone viene valutata sfavorevolmente, anche se la disposizione proposta non viene respinta categoricamente.

ASA

Si tratta di una disposizione di notevole importanza che prende in considerazione gli interessi delle società per la costruzione di abitazioni d'utilità pubblica.

Les Retraites Populaires

La designazione di "locatori di utilità pubblica" può essere interpretata in modo molto ampio. In ogni caso essa dovrebbe essere definita più precisamente nell'ordinanza.

Municipalité de Lausanne

Occorrerebbe introdurre nella legge una clausola derogatoria che permetta di non applicare determinate norme del diritto di locazione alle abitazioni che beneficiano della promozione o che sono controllate dalle autorità pubbliche.

FSA

Non è comprensibile perché i locatori di abitazioni dei locatori di utilità pubblica debbano essere trattati diversamente da quelli che affittano oggetti locativi sul mercato libero.

Associazione dei Comuni svizzeri

Questa disposizione potestativa in favore dei locatori di utilità pubblica viene accolta favorevolmente. È importante che in questo settore possano essere formulate singole disposizioni in favore dei titolari di tali organismi.

Unione delle città svizzere, Dipartimento delle finanze della città di Zurigo

Occorre evitare che diversi modelli di pigione possano essere applicati a un unico locatore di abitazioni di utilità pubblica. Per questo motivo si propone di stralciare l'articolo 269n e di sostituirlo con un adeguamento dell'articolo 253b capoverso 3. In tal modo sarà chiaro che, in caso di controllo delle pigioni da parte delle autorità, non verranno applicate prescrizioni materiali e di procedura del Codice delle obbligazioni.

ASA

Questa disposizione viene accolta favorevolmente. Nell'ordinanza occorre definire le seguenti deroghe rispetto alla legge: in primo luogo

deve essere determinante la situazione di tutta la cooperativa e non quella di ogni immobile. Inoltre bisogna tenere conto dei valori d'investimento spesso bassi nel caso dei locatori di utilità pubblica, del tasso ipotecario che si situa in generale al di sopra del tasso medio, dell'indebitamento spesso elevato nei confronti di terzi e dell'obbligo statutario di costituire adeguati accantonamenti. Infine la pigione indicizzata per difetto secondo l'articolo 269e capoverso 2 non deve avere alcuna importanza, poiché il locatore di utilità pubblica calcola per principio la pigione in funzione dei costi: inoltre le riserve devono essere autorizzate in base al principio della parità di trattamento e dovrebbe essere possibile, anche in caso di contratti a lungo termine che prevedono una pigione commisurata ai costi, comunicare un aumento della pigione per una data diversa dalla scadenza di disdetta contrattuale.

ACL È importante chiedere il parere dei locatori di utilità pubblica prima di emanare l'ordinanza.

USIE Questa disposizione è inutile. Il modello di pigione commisurata ai costi è a disposizione dei locatori di abitazioni di utilità pubblica.

Articolo 270

ZG, SO Viene approvata la semplificazione delle condizioni per verificare la pigione iniziale.

UR Si vedano le osservazioni concernenti l'articolo 269a.

SG Si teme che la limitazione delle eccezioni (articolo 270a capoverso 2) induca i locatari a contestare sempre più la pigione iniziale. Siccome le attuali condizioni per la contestazione della pigione iniziale verranno soppresse senza essere sostituite, ciò potrebbe comportare un aumento del numero delle controversie già all'inizio del rapporto di locazione.

GR Si potrebbe rinunciare a questa possibilità di contestazione, che si oppone al principio della buona fede.

VD La soppressione delle condizioni attualmente in vigore potrebbe comportare un aumento del numero delle contestazioni.

VS Viene proposto di mantenere le disposizioni finora in vigore. La disposizione proposta sembra eccessiva ed è contraria al principio della fiducia.

JU Si auspica l'introduzione di questa regolamentazione, che è più semplice rispetto a quella in vigore.

PCS Si veda ASI.

PEV La disposizione viene accolta favorevolmente.

PLS Occorre mantenere le condizioni del diritto attualmente in vigore, anche se rischiano di provocare eventuali controversie.

PSS Il modulo ufficiale per determinare la pigione iniziale deve essere obbligatorio in tutta la Svizzera.

ASI La proposta viene sostenuta. Il modulo ufficiale per determinare la pigione iniziale deve essere obbligatorio in tutta la Svizzera. Considerata la necessità di trasparenza, si chiede che il valore d'investimento e l'anno di costruzione figurino nel modulo ufficiale.

ASPF, SVIT, economiesuisse, CVCI, SWISSMEM, FER, USF, VIV, VZI, Centre Patronal, SVR, USPI, FRI, CATEF, Fédération Patronale Vaudoise

Viene rifiutata qualsiasi semplificazione della possibilità di contestare la pigione iniziale. Questo articolo deve essere stralciato. Le eccezioni alla norma „pacta sunt servanda“ devono per principio essere sempre soggette a determinate condizioni.

ASPF, Centre Patronal, SVR, USPI, CSQI

Proposta eventuale: occorre mantenere il diritto attualmente in vigore (art. 270 CO). Il termine di contestazione della pigione iniziale deve iniziare a decorrere al momento della firma del contratto di locazione.

ASPF Proposta eventuale: al locatario viene offerta una clausola di uscita che gli permette di contestare, entro 30 giorni dalla conclusione del contratto, la pigione iniziale ritenuta abusiva, se è stato costretto a firmarlo a causa di una situazione di necessità. In questo caso il contratto di locazione viene annullato retroattivamente.

SVIT, CVCI, SWISSMEM

La soppressione di qualsiasi condizione per la contestazione provocherà rapidamente un aumento del numero dei casi di contestazione, con tutte le conseguenze che ciò implica come oneri supplementari per le autorità di conciliazione.

SVIT In particolare nel caso dei locali commerciali la pigione iniziale dipende dagli eventuali investimenti del locatore o del locatario, dalla durata del contratto e dalle possibilità di adeguare la pigione durante il periodo contrattuale. Un tale equilibrio non deve essere influenzato dalla correzione di un unico parametro del contratto da parte di un giudice. Ciò che costituisce soprattutto un problema è la contestazione della pigione iniziale nell'ambito della pigione fondata sulla cifra d'affari per i locali commerciali.

Les Retraites Populaires

Se la possibilità di contestazione della pigione iniziale dovesse essere mantenuta nella nuova legge, occorre che le condizioni di applicazione vengano chiaramente definite a questo livello. In tal modo sarebbe possibile limitare l'applicazione di questa contestazione nella misura in cui la nuova pigione resta immutata rispetto alla pigione precedente.

Municipalité de Lausanne

La possibilità di contestare la pigione iniziale viene rifiutata. Non è opportuno permettere al locatario di rinnegare un impegno assunto e confermato dalla sua firma. Inoltre un diritto analogo non viene comunque accordato alla parte locatrice.

FSA Ci si domanda se sia opportuno inserire nella legge una tale violazione fondamentale del principio "pacta sunt servanda", se ciò non ha praticamente conseguenze nella pratica. Se questa possibilità di contestazione fosse mantenuta, si dovrebbero mantenere anche le condizioni previste dal diritto attualmente in vigore.

Unione delle città svizzere

La possibilità di contestare senza condizioni la pigione iniziale pattuita si oppone ai fondamenti del principio della buona fede. Per questo motivo occorre mantenere la regolamentazione attualmente in vigore.

ASA, USIE

Questa disposizione si oppone al principio della buona fede. Inoltre essa causa una notevole incertezza giuridica tra le parti contraenti. Le disposizioni generali del Codice delle obbligazioni autorizzano la contestazione di un contratto in caso di errore o di dolo. Un'ulteriore disposizione non è affatto necessaria. Viene quindi proposto lo stralcio dell'articolo 270.

VIV Se questa disposizione dovesse essere mantenuta, non spetterebbe al giudice il compito di determinare la nuova pigione, poiché il contratto dovrebbe essere considerato interamente caduco o immutato, visto che la pigione ne rappresenta un elemento essenziale.

ACL La disposizione si oppone agli interessi dei locatori e rappresenta una violazione della libertà contrattuale. Per questo motivo occorre mantenere le condizioni attuali per la contestazione della pigione iniziale oppure rendere possibile lo scioglimento del contratto di locazione in caso di contestazione.

USU Allo scopo di limitare al massimo gli abusi, il modulo ufficiale per determinare la pigione iniziale deve essere dichiarato obbligatorio in tutta la Svizzera.

Articolo 270a

BS La rinuncia a queste eccezioni rappresenta una riduzione troppo severa dei diritti sia dei locatori che dei locatari.

SG Cfr. l'osservazione concernente l'articolo 270.

AG Si suggerisce di rielaborare questa disposizione. Anche se la semplificazione prevista è interessante, la limitazione della verifica a criteri relativi comporta la soppressione di certi diritti dei locatari. Occorre mantenere la possibilità di controllare se il rendimento è eccessivo o se la pigione di riferimento è stata superata.

NE Non si dovrebbe aggiungere anche l'articolo 269i alle riserve?

PSS Si sostiene una rigida applicazione del principio secondo cui le parti devono poter lottare ad armi pari. Di conseguenza occorre stralciare il capoverso 2.

ASI, PCS

Il capoverso 2 di questa disposizione deve essere stralciato. Il locatario deve avere la possibilità di invocare il fatto che la pigione è abusiva ai sensi dell'articolo 269 (eccezione del rendimento eccessivo).

ASPF, SVIT, CSQI, VZI, USIE

La limitazione delle eccezioni comporta una semplificazione, mantiene l'equilibrio tra il locatario e il locatore e viene ritenuta accettabile.

UCS

Le possibilità offerte al locatario per contestare gli aumenti di pigione e qualsiasi altra modifica a suo sfavore sembrano troppo restrittive.

USU

Il locatario deve poter invocare l'eccezione del rendimento eccessivo.

Articolo 270b

CSQI

Il progetto viene accolto favorevolmente poiché comporta una semplificazione delle procedure di conciliazione.

Articolo 270b capoverso 1

UR, JU

L'elenco esaustivo dei motivi di riduzione della pigione viene accolto favorevolmente.

SVIT

La lettera d del capoverso 1 deve essere stralciata. La pigione fondata sulla cifra d'affari viene calcolata secondo le disposizioni del contratto. Di conseguenza non si verifica un aumento o una riduzione della pigione nel senso vero e proprio del termine. Se la cifra d'affari diminuisce, la pigione diminuisce automaticamente senza che il locatario sia obbligato a presentare una richiesta formale di riduzione.

Swiss Retail Federation

In caso di pigione indicizzata occorrerebbe precisare che la pigione non deve mai essere inferiore alla pigione di base iniziale.

ACL

La contestazione ai sensi della lettera a dovrebbe aver luogo entro 60 giorni al massimo nel caso in cui il locatore non abbia ridotto la pigione di propria iniziativa, conformemente alla variazione dell'indice nazionale entro i termini previsti dal contratto.

Articolo 270b capoverso 2

BS

Cfr. articolo 270a capoverso 2.

SG

Cfr. l'osservazione concernente l'articolo 269l.

ASI, PCS, PSS

Siccome il sistema dualista viene rifiutato (articoli 269–269d), si chie-

de che sia ammissibile soltanto l'eccezione del rendimento adeguato, come è il caso anche per il locatario (cfr. articolo 270a).

SVIT Il capoverso 2 deve essere adeguato in modo che il locatore possa disporre delle due eccezioni ivi menzionate per opporsi a una richiesta di riduzione della pigione.

Les Retraites Populaires

In caso di richiesta di riduzione della pigione, il locatore dovrebbe poter opporre le eccezioni del metodo assoluto, allo scopo di evitare di essere costretto a rescindere il contratto.

FSA Mediante questa regolamentazione il legislatore accetta che una pigione non abusiva debba essere ridotta in determinate circostanze. Ciò non è conciliabile con lo scopo di protezione delle disposizioni in materia di abusi.

UCS Le possibilità di cui dispone un locatore nel caso di una richiesta di riduzione della pigione sembrano troppo restrittive.

ASA, ACL

Viene chiesto che il locatore possa continuare a opporre l'eccezione secondo cui la pigione è inferiore alle pigioni di locali d'abitazione o commerciali comparabili o non gli procura un rendimento adeguato.

USIE La limitazione proposta delle eccezioni inerenti alle richieste di aumento o di riduzione della pigione comporta una semplificazione delle procedure di conciliazione. L'equilibrio viene preservato. Questa regolamentazione è accettabile.

USU Entrambe le parti devono avere gli stessi diritti anche in questo ambito.

Articolo 270c

SO Viene chiesto lo stralcio di questo articolo, analogamente a quello dell'articolo 269k.

BS Viene proposto di precisare che i capoversi 3 e 4 dell'articolo 270b si applicano per analogia.

SVIT, ASPF, VZI

Questa disposizione deve essere stralciata.

SVIT Il locatario è sufficientemente protetto dalla legislazione: occorre soprattutto proteggerlo dall'abuso. Non si tratta di stabilire un "equilibrio".

Les Retraites Populaires

A tale proposito occorre di nuovo riferirsi alla problematica concernente la compensazione del rincaro nella misura del 40% dei costi di investimento.

Articolo 270c capoverso 1

JU Si veda l'osservazione concernente l'articolo 269k.

PCS, PSS, ASI

I locatari e i locatori devono avere gli stessi diritti in materia di controllo della pigione dopo sette anni. Si rinvia ai commenti concernenti gli articoli 269k e 270a.

USS Viene approvata la possibilità di controllare la pigione di base dopo sette anni. Questo articolo non deve essere applicato unicamente alla pigione commisurata ai costi.

Articolo 270c capoverso 2

ASPF, VZI

In seguito all'alienazione di un'immobile, il locatario non deve avere la possibilità di contestare la pigione che in precedenza ha approvato.

CSQI, FRI

Occorre stralciare questo capoverso senza sostituirlo.

SVIT Il locatario non deve approfittare dell'alienazione di un immobile. Al contrario l'acquirente deve avere la certezza che gli elementi in base ai quali ha deciso di acquistare l'immobile non possono essere modificati ulteriormente.

Les Retraites Populaires

Sembra inopportuno permettere al locatario di chiedere un controllo assoluto della pigione in caso di aumento in seguito a un'alienazione dell'immobile.

ASA, USIE

Per il locatario un'alienazione dell'immobile non costituisce un motivo di chiedere una riduzione della pigione. Di conseguenza si richiede di stralciare questo capoverso.

Articolo 270d

PCS, ASI

La disposizione viene accolta favorevolmente.

Articolo 274a capoverso 1 lett. c^{bis} e capoverso 2 seconda frase

UR, SZ, SO, GR, VS, JU

Viene approvata l'introduzione della competenza decisionale delle autorità di conciliazione in merito a tutte le controversie il cui valore litigioso non superi i 5'000 franchi. Questa disposizione contribuisce ad alleggerire il lavoro dei tribunali.

SH, ZG L'estensione della competenza decisionale viene accolta favorevolmente. Per ottenere effettivamente l'auspicato aumento

dell'efficienza, le autorità di conciliazione dovrebbero poter decidere in modo definitivo.

- ZH In linea di massima l'ampliamento delle competenze delle autorità di conciliazione viene valutato favorevolmente. Per quanto riguarda la formulazione si pone la questione di sapere se il valore litigioso è ormai applicabile anche alla disdetta o alla protrazione e al deposito.
- LU Viene approvata l'introduzione di una competenza decisionale generale dell'autorità di conciliazione in merito a tutte le controversie il cui valore litigioso non superi i 5'000 franchi. In tal modo le istanze giudiziarie vengono sgravate dai casi di scarsa rilevanza. L'importanza di questo fatto non deve tuttavia essere sopravvalutata, poiché soltanto un numero limitato di casi si troverà al di sotto del limite del valore litigioso. Si ritiene importante che, anche in queste procedure, i massimi legali limitati vengano applicati.
Infine ci si riferisce alla necessità di attuare un coordinamento con il nuovo codice federale di procedura civile.
- BE Viene proposto di aumentare il limite del valore litigioso a 8'000 franchi.
- OW La nuova competenza decisionale viene approvata. A tale proposito si ritiene importante il fatto di non definire prescrizioni procedurali supplementari. Si dovrebbe sottolineare, almeno nel messaggio, che non è necessaria alcuna procedura strettamente civile.
- BS L'estensione della competenza decisionale viene approvata espressamente. Essa dovrebbe essere applicata anche ai Cantoni che dispongono di un tribunale speciale in materia di locazione. È urgente disciplinare le modalità di calcolo del valore litigioso per le procedure concernenti gli aumenti e le riduzioni delle pigioni. Siccome ciò non dovrebbe essere semplice, occorre esaminare se l'autorità di conciliazione non deve, in tali casi, disporre di una competenza decisionale generale.
- AR La competenza decisionale non facilita necessariamente gli sforzi delle autorità di conciliazione per giungere a un compromesso. Queste ultime devono inoltre impegnarsi molto per motivare la loro decisione, senza che i relativi costi possano essere trasferiti.
- GL Viene sollevata la questione delle finanze cantonali, sottolineando il particolare che un numero sempre maggiore di persone dispone di un'assicurazione per la protezione giuridica.
- FR La disposizione viene considerata opportuna nella misura in cui non sia applicata ai Cantoni che hanno un tribunale in materia di locazione (come FR).
- BL La proposta di estendere la competenza decisionale viene rifiutata risolutamente. L'obiettivo e lo scopo della procedura attuale sarebbero modificati radicalmente. Ne risulterebbero un'ulteriore complicazione e una moltiplicazione delle procedure davanti all'autorità di conciliazio-

ne. Inoltre si teme che i Cantoni dovrebbero effettuare varie ricerche di prove supplementari e assumersi costi più elevati per il personale. Per alleggerire il lavoro dei tribunali verrebbe accolta favorevolmente l'attribuzione di una competenza decisionale alle autorità di conciliazione per le controversie il cui valore litigioso non superi i 500 franchi, allo scopo di liquidare definitivamente i casi di scarsa rilevanza.

- AG L'ampliamento delle competenze delle autorità di conciliazione viene valutato positivamente. Si domanda che le autorità di conciliazione dispongano di strumenti procedurali efficaci per applicare la legge.
- TG L'istituzione di una competenza decisionale generale per le autorità di conciliazione viene rifiutata.
- VD Questa disposizione non sarebbe applicabile nel Cantone di Vaud, poiché esso dispone di un tribunale in materia di locazione. Si tratta tuttavia di un'esclusione non giustificata. Si domanda quindi di estendere questa nuova competenza decisionale delle autorità di conciliazione ai Cantoni che hanno istituito un tribunale in materia di locazione, allo scopo di sgravare gli altri tribunali. Inoltre si propone di aumentare il valore litigioso a 8'000 franchi.
- NE L'estensione del potere decisionale viene rifiutata. La modifica prevista priva le autorità di conciliazione della loro funzione attuale. Per contro viene loro conferito un ruolo simile a quello dei tribunali. La legge prevede per le autorità di conciliazione una procedura semplice e rapida. Tuttavia, per poter decidere, occorre rafforzare le esigenze formali. Da questa proposta non risulteranno risparmi, ma piuttosto un prolungamento delle procedure.
Si auspica che le eventuali modifiche siano conformi alla nuova procedura civile.
- GE L'estensione del potere decisionale viene valutata scetticamente. La mescolanza tra un'attività di mediazione e l'esercizio del potere decisionale non è auspicabile.
- TI L'estensione del potere decisionale viene rifiutata. La mediazione e l'attività decisionale dovrebbero essere separate: soltanto in questo modo è possibile preservare il clima di fiducia durante la conciliazione.
- PPD La disposizione e in particolare l'introduzione della competenza decisionale delle autorità di conciliazione nelle controversie il cui valore litigioso non superi i 5'000 franchi vengono approvate.
- PSS L'estensione delle competenze decisionali delle autorità di conciliazione viene valutata scetticamente. Ci si chiede in particolare se la costrizione e la mediazione siano compatibili in tale ambito. Questa problematica deve essere analizzata meglio di quanto è stato fatto nel rapporto.
- PCS, ASI La condizione alla fine della lettera c deve essere stralciata. Per motivi inerenti alla razionalizzazione delle procedure, l'estensione della

competenza decisionale delle autorità di conciliazione viene approvata. Tuttavia tale disposizione non deve concernere soltanto i Cantoni che non hanno istituito un tribunale in materia di locazione. Inoltre si chiede che ogni Cantone istituisca un tribunale in materia di locazione.

SVIT, ASPF, USF, VZI, CATEF

L'estensione della competenza decisionale delle autorità di conciliazione viene rifiutata, in quanto il loro compito principale – la conciliazione – risulta relativizzato. L'obbligo di prendere una decisione comporta diversi problemi e ritardi notevoli.

ASPF, CSQI, VZI

Inoltre si dovrebbe effettuare un calcolo del valore litigioso prima di ogni procedura. La non estensione della gratuità al di là della procedura davanti alle autorità di conciliazione viene accolta favorevolmente.

SVIT, ASPF, VZI

È possibile che le differenti procedure cantonali ostacolino l'introduzione di regolamentazioni uniformi. Questo punto dovrebbe essere armonizzato con gli altri sforzi intrapresi a livello di legislazione (cfr. il progetto di Codice di procedura civile svizzero).

HVS, FRI Questa richiesta deve valere per tutta la Svizzera. Essa è giusta in termini di razionalità delle procedure. Per questo motivo occorre stralciare la proposta "sempre che il Cantone non abbia istituito un tribunale in materia di locazione".

SVIT Si deve completare la regolamentazione allo scopo di garantire che i rappresentanti delle cooperative immobiliari devono decidere soltanto nei casi in cui tali cooperative hanno lo statuto di locatori.

Gemme, Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève

Gli argomenti all'origine dell'attuale potere decisionale delle autorità di conciliazione in materia di disdetta e di deposito della pigione non si giustificano negli altri ambito del diritto di locazione. Inoltre la legge prevede una procedura semplice e rapida nel settore della locazione. Per contro, l'introduzione di una competenza decisionale generalizzata comporta un'analisi giuridica del dossier. Per questi motivi si propone di rinunciare alla disposizione dell'articolo 274a capoverso 1 lettera c e capoverso 2. Nel caso in cui questa disposizione dovesse comunque essere mantenuta, si invita il legislatore a fare tutto il possibile affinché la procedura di conciliazione mantenga il suo carattere informale e distinto di procedimento civile ordinario. In ogni caso occorre mantenere la formulazione "sempre che il Cantone non abbia istituito un tribunale in materia di locazione".

Municipalité de Lausanne

La disposizione concernente il tribunale in materia di locazione deve essere stralciata, affinché tutti i Cantoni ricevano le stesse competenze. Inoltre l'importo del valore litigioso determinante per la competenza sembra troppo basso.

FSA In linea di massima nulla impedisce di limitare la competenza decisionale delle autorità di conciliazione alle controversie il cui valore litigioso non superi i 5'000 franchi. La conseguenza è tuttavia che le autorità di conciliazione sarebbero di fatto incaricate dell'assunzione della prova, mentre il primo tribunale normalmente chiamato a giudicare vedrebbe il suo ruolo ridotto a quello di un'istanza di ricorso. Ci si chiede se ciò sia ragionevole. La distinzione prevista in base all'esistenza o meno di un tribunale in materia di locazione nel Cantone in questione non è giustificata.

Dipartimento delle finanze della città di Zurigo

L'estensione della competenza decisionale è opportuna. Essa dovrebbe comunque essere valida indipendentemente dall'esistenza di un tribunale in materia di locazione.

ASA Viene approvata l'estensione della competenza decisionale in merito a tutte le controversie il cui valore litigioso non superi i 5'000 franchi. Le decisioni dovrebbero avere un carattere irrevocabile. Per contro, la distinzione concernente il tribunale in materia di locazione non è giustificata.

ASA Si assume un atteggiamento critico nei confronti della prevista estensione delle competenze delle autorità di conciliazione, poiché la qualità della procedura di conciliazione può risentirne negativamente.

SwissBanking, ACL

Viene approvata l'estensione della competenza decisionale delle autorità di conciliazione in merito a tutte le controversie il cui valore litigioso non superi i 5'000 franchi.

VIV L'estensione della competenza decisionale delle autorità di conciliazione comporta sia vantaggi che inconvenienti. Le autorità di conciliazione non avranno più, in primo luogo, la funzione di cercare l'intesa, ma di giudicare, ciò che comporterà un cambiamento di mentalità. Per contro, la procedura non dovrebbe quindi più essere gratuita.

USIE L'esperienza mostra che l'obbligo di prendere una decisione comporta diversi problemi e ritardi nella procedura. Inoltre si dovrebbe calcolare il valore litigioso prima di ogni procedura, ciò che la renderà ulteriormente complicata. Infine la disposizione concernente i tribunali in materia di locazione è inadeguata.

Articolo 274a capoverso 2

LU Occorrerebbe pure tenere conto delle differenti categorie di locatari; infatti i locatari di locali commerciali non sono rappresentati equamente nelle associazioni di inquilini.

UR Il fatto di prendere in considerazione tutte le categorie di locatori comporterebbe per le autorità oneri eccessivi a livello di personale, ciò che provocherebbe inutili spese supplementari.

- OW Si richiede di stralciare questa disposizione. L'onere sarebbe notevole e l'importanza dell'autorità di conciliazione verrebbe gonfiata inutilmente.
- BS La precisazione viene approvata espressamente. Basilea Città ha decisamente auspicato una rappresentanza delle cooperative. Nel 2001 il Consiglio di Stato ha votato in questo senso e la sua decisione è stata confermata dal Tribunale federale.
- AG Questa disposizione completa renderà ancora più difficile il reclutamento di persone competenti per svolgere le attività dell'autorità di conciliazione.
- AR Ci si domanda se i piccoli Cantoni potranno adempiere le nuove condizioni in ogni caso.
- VD Questa disposizione viene considerata una complicazione inutile.
- ASPF, CATEF
La nuova formulazione del capoverso 2 deve essere stralciata.
- ASA È indispensabile tenere adeguatamente conto delle varie categorie di locatori.
- USIE Il fatto di mettersi d'accordo sui rappresentanti è un compito politico delle organizzazioni di locatori. La nuova formulazione complica inutilmente la situazione giuridica.

Disposizioni transitorie

Articolo 1

- FRI Per quanto riguarda le pigioni dei locali commerciali, le parti dovrebbero avere la possibilità di concordare, già prima dell'entrata in vigore del nuovo diritto, che le disposizioni in materia di abusi non sono applicabili.
- SVIT Occorre completare la disposizione precisando la "situazione dei costi" determinante per questi rapporti locativi. Dovrebbe essere quella che era determinante al momento della conclusione del contratto di locazione.

Articolo 2

- NE Non dovrebbe piuttosto essere determinante il momento dell'entrata in vigore dell'aumento o della riduzione della pigione?
Si tratta forse dell'idea che, per applicare il diritto previgente, l'autorità di conciliazione disponga del potere decisionale previsto invece dal nuovo diritto?

Articolo 3

ASPF, VZI

La regolamentazione proposta è opportuna.

SVIT

Occorre precisare chiaramente che questo articolo è applicabile soltanto se non è stata pattuita una pigione indicizzata o una pigione scalare. Una volta trascorso il periodo di scaglionamento, al cui termine sono scaduti gli aumenti di pigione concordati, si dovrebbe passare al sistema di pigione indicizzata, a meno che le parti non pattuiscano per scritto, entro il termine di un anno a partire dall'entrata in vigore della modifica di legge, di optare per il modello di pigione commisurata ai costi. Il locatore deve avere la possibilità, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore della nuova legge, di modificare unilateralmente il contratto aggiungendo una clausola in cui dichiara che la pigione indicizzata sarà determinante.

FER

Se il locatore intende passare al sistema di pigione indicizzata entro un anno dall'entrata in vigore del nuovo diritto e se alcuni locatari si oppongono a tale intenzione, esiste il rischio che due modelli differenti siano applicati nello stesso oggetto locativo.

Les Retraites Populaires

Conformemente all'articolo 269e capoverso 2, la pigione indicizzata dovrebbe essere privilegiata. A titolo sussidiario sarebbe opportuno che il locatore possa scegliere il sistema applicabile.

ASA

Occorre stralciare questa disposizione poiché è in contraddizione con l'articolo 269e capoverso 2, secondo cui è determinante la pigione indicizzata se le parti non hanno convenuto alcun metodo di adeguamento. Inoltre il termine di un anno è troppo breve, in particolare per i proprietari che possiedono numerosi immobili.

Swiss Retail Federation, CSQI

Si dovrebbe precisare che, per le pigioni indicizzate concluse prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni, non è necessario concordare di nuovo un contratto di locazione indicizzato entro il termine di un anno.

Articolo 4

PCS, PSS, ASI

Occorre sostituire "sino allo scadere della durata fissa del contratto" con "sino allo scadere della durata convenuta inizialmente".

FRI, Municipalité de Lausanne

Per maggiore chiarezza si propone che le locazioni in corso siano soggette al diritto previgente fino al prossimo termine di disdetta.

SVIT

Occorre precisare, se sono stati accordati diritti di opzione che sono stati fatti valere, che esiste una durata fissa del contratto nel senso di questa disposizione fino alla scadenza della durata dell'opzione. I

meccanismi di adeguamento della pigione per tutta la durata dell'opzione devono precedere un'eventuale modifica del diritto.

FSA La nozione di "durata fissa del contratto" deve essere sostituita da "durata minima del contratto".

Articolo 5

BS Capoversi 1 e 2: per evitare un eccessivo numero di procedure, le opposizioni secondo il diritto attualmente in vigore non dovrebbero essere ammesse per i contratti di locazione ai quali si applica ora l'indicizzazione delle pigioni. L'adeguamento al tasso ipotecario di riferimento dovrebbe essere sufficiente.

NE Il fatto di basarsi su un tasso di riferimento comporta una disparità di trattamento, p. es. tra i locatori che hanno proceduto a riduzioni delle pigioni e quelli che non l'hanno fatto.

PCS Cfr. ASI.

PSS Viene rifiutata l'idea di un tasso ipotecario di riferimento fissato dal Consiglio federale poiché, a seconda delle circostanze, il cambiamento del sistema potrebbe comportare notevoli aumenti delle pigioni.

ASI Viene rifiutata l'idea di un tasso ipotecario di riferimento fissato dal Consiglio federale poiché, a seconda delle circostanze, il cambiamento del sistema potrebbe comportare notevoli aumenti delle pigioni. Si dovrebbe basarsi sul tasso d'interesse ipotecario della banca cantonale del luogo per le vecchie ipoteche di primo grado al momento dell'entrata in vigore oppure sulla media di questo tasso d'interesse degli ultimi cinque a sette anni: a causa della mancata traslazione di riduzioni precedenti, occorre scegliere la variante più favorevole al locatario. Inoltre, in caso di aumento della pigione, i locatori dovrebbero avere la possibilità di fare opposizione durante un periodo di cinque anni dall'entrata in vigore se la pigione non è stata adeguata al tasso d'interesse di riferimento (in via d'eccezione).

ASPF, CSQI, VZI, VIV, USIE

Il tasso d'interesse di riferimento deve essere inserito nella legge e può già essere calcolato oggi. Un tasso d'interesse medio a lungo termine tra il 4,75% e il 5% sembra adeguato.

SVIT, CATEF

Si può rinunciare a un adeguamento delle pigioni in vista dell'applicazione del nuovo diritto, considerato che occorre partire dal principio che le pigioni attuali al momento dell'entrata in vigore del nuovo diritto non sono abusive e che i possibili adeguamenti delle pigioni sono stati esauriti. Ciò permetterebbe di semplificare le cose.

La formulazione proposta è insufficiente. Essa non precisa quale procedura si dovrebbe rispettare per procedere a un adeguamento della pigione in base a questa disposizione transitoria. Inoltre essa non indica nemmeno il modo in cui un locatore può difendersi da una riduzione della pigione. La formulazione proposta per la disposizione non

corrisponde proprio all'idea espressa nel rapporto esplicativo, secondo cui il locatore potrebbe, in un tale caso, obiettare che il rendimento è insufficiente.

Articolo 5 capoverso 1 delle disposizioni transitorie

ASPF, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, VZI, Municipalité de Lausanne, FSA, USIE

In occasione dell'esame di una domanda di riduzione, occorre prendere in considerazione tutti i fattori di costo (e non soltanto il tasso d'interesse ipotecario) del diritto in vigore e la facoltà di appellarsi, riconosciuta dal Tribunale federale, ai motivi assoluti che giustificano un aumento della pigione.

ASPF, CSQI, VZI

Il capoverso 1 deve essere modificato come segue: "Per i contratti di locazione che hanno avuto inizio prima della presente modifica e ai quali si applica ora l'indicizzazione delle pigioni, il locatario può esigere, in occasione del primo aumento secondo il nuovo diritto, che il locatore adegui dapprima la pigione conformemente al diritto previgente".

ASPF, USIE

Anche nelle disposizioni transitorie, il locatario deve fare la domanda di un'eventuale riduzione della pigione.

FRI, Les Retraites Populaires

Gli interessati si oppongono al fatto che, per passare al nuovo diritto, sia previsto un adeguamento obbligatorio del tasso ipotecario di riferimento fissato dal Consiglio federale.

CSQI La regolamentazione proposta comporta una vera e propria messa sotto tutela e non può essere giustificata sotto il titolo della protezione dagli abusi.

ASA La presente disposizione è contraria alla logica. Se si passa al sistema di indicizzazione delle pigioni, il locatore dovrebbe poter procedere a un adeguamento alle pigioni uso nella località e nel quartiere.

Articolo 5 capoverso 3 delle disposizioni transitorie

FRI, Les Retraites Populaires

Le parti devono avere la possibilità, prima di procedere all'adeguamento iniziale delle pigioni secondo il nuovo diritto, di esigere un calcolo delle variazioni delle pigioni basato sul diritto previgente.

Articolo 6

ASPF, CSQI

Occorre stralciare il capoverso 2. Non è chiaro il motivo per cui si deve introdurre di fatto un periodo d'attesa di un anno.

- SVIT Questa regolamentazione non è opportuna: si dovrebbe prendere in considerazione la “situazione dei costi” al momento dell’ultimo adeguamento della pigione.
Al capoverso 2 occorre spiegare che un adeguamento della pigione in base all’evoluzione dell’indice dei prezzi al consumo può essere effettivo (non prima di) un anno dopo l’entrata in vigore della presente modifica. L’annuncio può essere effettuato preventivamente.
- FRI Questa disposizione viene rifiutata. Essa comporterebbe troppi aumenti delle pigioni prima del passaggio al nuovo diritto.
- Municipalité de Lausanne
L’applicazione dell’indice, preso in considerazione al momento dell’entrata in vigore del nuovo diritto, è ingiusta.
- FSA, ASA
È il momento dell’ultima determinazione della pigione e non quello dell’entrata in vigore del nuovo diritto che dovrebbe essere preso in considerazione per motivare un aumento della pigione.
- USIE Occorre stralciare il capoverso 2 senza sostituirlo.

Articolo 7

- SVIT Le parti contraenti dovrebbero avere la possibilità di concordare per scritto l’applicazione del nuovo articolo 253b capoverso 2 CO. Ciò sarebbe particolarmente opportuno nel caso delle pigioni dei locali commerciali.

D. Proposte complementari

- ZH Il rapporto esplicativo deve essere completato. Esso dovrebbe presentare le conseguenze delle proposte di modifica sull'economia in generale e sul livello delle pigioni in particolare. Inoltre bisognerebbe dare indicazioni concrete sugli effetti della nuova interdipendenza tra le pigioni e l'indice nazionale dei prezzi al consumo.
- UR Spese accessorie: si auspica una disposizione secondo cui le spese accessorie fatturate non possono superare in misura superiore al 20% gli importi degli acconti versati, escluso il rincaro constatato dell'olio da riscaldamento e delle tasse. Sarebbe anche auspicabile fissare un termine di perenzione per esigere le spese accessorie che non sono state fatturate entro un anno a partire dall'ultima scadenza prevista per il conteggio e convenuta contrattualmente.
- NE Mancano disposizioni transitorie concernenti il potere decisionale delle autorità di conciliazione.
- NE Articolo 274g (competenza in caso di sfratto): i locatari che contestano una disdetta non vengono trattati allo stesso modo di coloro che rinunciano a farlo. Se non vi è una contestazione, l'autorità di conciliazione è competente; in caso contrario, il dossier viene sottoposto all'autorità competente in materia di sfratto. Sarebbe auspicabile un'uniformazione in tale ambito.
- PCS Cfr. ASI.
- PSS, ASI Occorre aggiungere alle disposizioni transitorie un articolo 8 del seguente tenore: "Le nuove misure di protezione dalle disdette sono applicabili a partire dall'entrata in vigore della legge, comprese le procedure ancora pendenti."
- ASI Art. 257a segg. CO e art. 4 segg. OLAL, conteggio delle spese di riscaldamento:
Si chiede una prescrizione che preveda espressamente che il locatore perde il diritto di esigere le spese accessorie se non stila un conteggio annuale. Inoltre occorre precisare che l'importo delle spese accessorie che può essere riscosso successivamente dal locatore non deve superare di più del 20% gli acconti versati, nella misura in cui tali spese non si basano sul rincaro comprovato dovuto ai costi.
- ASI Art. 271 CO: Contestazione della disdetta da parte del locatore
I locatari devono poter contestare una disdetta data dal locatore che intende richiedere una pigione più elevata al futuro locatario. Lo stesso vale per le disdette notificate unicamente allo scopo di vendere l'oggetto locato. A questo proposito sarebbe più opportuno favorire l'acquisto dell'immobile da parte dei locatari (diritto di prelazione).
- ASPF, CSQI, VIV, VZI
Nell'articolo 269m della legge occorre inserire un nuovo capoverso che precisa esplicitamente che un aumento della pigione munito di una firma in facsimile è valido. Per il locatario ciò non ha alcuna con-

sequenza sfavorevole a livello giuridico. Infatti la protezione dei locatari sarebbe del tutto salvaguardata. Per contro è innegabile che vi sarebbero notevoli vantaggi pratici per le amministrazioni che gestiscono un grande parco immobiliare.

FER La sublocazione costituisce un mercato parallelo malsano che occorre limitare. Essa dovrebbe essere possibile soltanto durante un'assenza limitata del locatario principale.

SVIT Occorre precisare chiaramente che diverse disposizioni (p. es. articolo 269k) avranno effetto soltanto dopo la scadenza del termine menzionato, che si riferisce all'entrata in vigore della modifica della legge e non all'inizio della locazione.

Centre Patronal, SVR, USPI

Si chiede che gli aumenti di pigioni che non sono stati notificati mediante il modulo ufficiale non debbano più essere nulli e non avvenuti, ma possano semplicemente essere contestabili. A tale proposito occorre che il locatario contesti l'aumento nel corso dello stesso anno in cui gli è stato notificato.

CSQI Non bisogna inasprire il sistema attualmente in vigore di protezione dalla disdetta.

Unione delle città svizzere, Dipartimento delle finanze della città di Zurigo

In merito all'articolo 253a: si dovrebbe completare, precisando che i contratti di locazione conclusi separatamente (p. es. relativi ad appartamenti e a garage) mantengono il proprio destino giuridico.

In merito all'articolo 262: allo scopo di evitare problemi, si raccomanda di prevedere l'accordo scritto del locatore in caso di sublocazione.

In merito all'articolo 266m: si chiede che, quando la cosa locata serve da alloggio a una famiglia, non sia permesso che un locatario possa dare la disdetta senza la firma del congiunto.

VIV Il diritto di locazione dovrebbe limitarsi a legiferare contro gli abusi come è previsto all'articolo 109 Cost.

E. Tabella sinottica

Sistema duale

	favorevole	contrario	nessun parere
ZH	X		
BE			X
LU	X		
GR	X		
VD	X		
GE		X	
PSS		X	
PLR	X		
PPD	X		
UDC	X		
ASI		X	
ASPF	X		
USS	X		
SVIT	X		
Economiesuisse	X		
SwissBanking	X		
FSA	X		

Pigione di riferimento

	favorevole	contrario	nessun parere
ZH		X	
BE			X
LU		X	
GR			X
VD		X	
GE		X	
PSS		X	
PLR	X		
PPD			X
UDC			X
ASI		X	
ASPF	X		
USS		X	
SVIT	X		
Economiesuisse	X		
SwissBanking		X	
FSA		X	

Locali commerciali – possibilità di deroga alle disposizioni di protezione contro le pigioni abusive

	favorevole	contrario	nessun parere	richieste supplementari
ZH	X			A partire da 1000 m ²
BE			X	
LU	X			A partire da una pigione annuale di 100'000 franchi
GR			X	
VD	X			
GE		X		Eventualmente a partire da 2,5 milioni di cifra d'affari o da 20 impiegati
PSS		X		
PLR	X			
PPD			X	
UDC			X	
ASI		X		
ASPF	X			
USS			X	
SVIT	X			In generale non subordinare i locali commerciali a queste disposizioni
Economiesuisse	X			
SwissBanking			X	
FSA			X	

Indicizzazione all'80% dei locali d'abitazione

	favorevole	contrario	nessun parere	richieste supplementari
ZH			X	
BE			X	
LU	X			
GR			X	
VD			X	
GE			X	
PSS	X			60%
PLR	X			100%
PPD	X			
UDC		X		
ASI	X			60% più limite massimo da non superare
ASPF		X		100%
USS	X			70%
SVIT		X		100%
Economiesuisse			X	100%
SwissBanking		X		
FSA		X		

Estensione della competenza decisionale delle autorità di conciliazione

	favorevole	contrario	nessun parere
ZH	X		
BE	X		
LU	X		
GR	X		
VD	X		
GE		X	
PSS		X	
PLR			X
PPD	X		
UDC			X
ASI	X		
ASPF		X	
USS			X
SVIT		X	
Economiesuisse			X
SwissBanking	X		
FSA	X		

F. Riepilogo

Compendio

In generale i partecipanti alla consultazione ritengono che vi sia una necessità di intervenire in questo ambito e in linea di massima sono entrati in materia sul progetto. Tuttavia diversi elementi, talvolta essenziali, previsti dal progetto hanno subito critiche più o meno severe. Le obiezioni principali riguardano l'utilizzazione della pigione di riferimento quale criterio per determinare il carattere abusivo di una pigione come pure il modello duale. Per quanto concerne il modello duale, è stato in particolare sottolineato il fatto che esso non offre una vera possibilità di scelta ai locatari e rende necessaria l'introduzione di disposizioni complesse nel diritto di locazione.

Alcuni partecipanti alla consultazione hanno espresso il desiderio che il progetto venga rielaborato, anche se non sempre concordano in merito all'orientamento da seguire. Se da un lato sono stati espressi numerosi pareri favorevoli a una sostanziale semplificazione del diritto di locazione, dall'altro si esige spesso l'introduzione di disposizioni dettagliate e complesse per disciplinarne i differenti aspetti.

Considerazioni generali

In linea di massima il progetto suscita l'approvazione di una grande parte dei Cantoni e dei partiti. Il PPD e il PEV hanno accolto favorevolmente le modifiche proposte. Il PSS approva le grandi linee del progetto, ma esprime varie obiezioni in merito a questioni talvolta importanti. Il PLR è favorevole al sistema duale e in particolare al fatto che esso offrirà una maggiore libertà contrattuale. Parecchi Cantoni hanno espresso esplicitamente la loro approvazione, mentre altri sostengono il progetto con alcune riserve, come ad esempio il Cantone di Zurigo, che lo ritiene una soluzione praticabile e sostanzialmente applicabile, ma propone anche qualche correzione. Anche i partiti hanno espresso il desiderio che vengano apportate al progetto modifiche di ogni genere.

In generale le organizzazioni che rappresentano i locatari o che ne condividono gli interessi sono entrate in materia sul progetto e ribadiscono la necessità di intervenire in tale ambito. Una parte dei locatori accetta il principio di questa revisione, anche se ritiene che non vi sia alcun motivo di intervenire con urgenza in materia, poiché la maggior parte dei locatari è soddisfatta della propria situazione. In particolare viene valutato positivamente lo sganciamento delle pigioni dal tasso d'interesse ipotecario. Da entrambe le parti sono state avanzate proposte di modifiche, anche se di orientamento divergente. L'ASI (come pure il PSS e l'USS) auspica una maggiore protezione dei locatari e raccomanda in particolare un ampliamento della protezione dalla disdetta, mentre le organizzazioni dei locatori vorrebbero smantellare le disposizioni in materia di protezione, affinché il diritto di locazione diventi di nuovo una semplice legislazione contro gli abusi in tale ambito.

In linea di principio le altre organizzazioni consultate approvano il progetto o, perlomeno, non esprimono direttamente obiezioni particolari. La maggior parte di esse (Fédération Patronale Romande, Les Retraites Populaires, Associazione dei Comuni svizzeri, Unione delle città svizzere, USECV, ASA, Dipartimento del-

le finanze della città di Zurigo, ACL, USU, Unione delle Banche Cantionali Svizzere) ritiene che vi sia ancora la possibilità di migliorare certi punti e auspica in particolare una semplificazione del diritto di locazione. Nel contempo però queste organizzazioni chiedono spesso che alcuni elementi previsti a livello di ordinanza siano disciplinati nella legge stessa, ciò che è comunque abbastanza contraddittorio. Le banche accolgono favorevolmente soprattutto lo sganciamento delle pigioni dai tassi d'interesse ipotecari praticati dalle banche cantionali.

Alcuni Cantoni, soprattutto romandi (VD, GE), si mostrano scettici, per non dire del tutto contrari, nei confronti del progetto. Altri (p. es. VS, BS) chiedono espressamente che esso venga rielaborato in modo critico e semplificato. Da parte sua, l'UDC non ritiene necessaria una revisione.

Sistema duale

I pareri espressi in merito al sistema duale sono molto discordanti. Una parte delle organizzazioni, dei partiti e dei Cantoni consultati è favorevole al modello duale, poiché esso offre una maggiore flessibilità e permette di prendere meglio in considerazione le rispettive esigenze delle parti contraenti (p. es. ZH, OW, GR, ZG, NW, AI, PLR, PEV, PLS, organizzazioni dei locatori, Fédération Patronale Vaudoise, Municipalité de Lausanne, FSA, ASH, ASA, ACL). L'UDC e l'USS ritengono che questa soluzione rappresenti una proposta di compromesso accettabile, sebbene esistano ancora lacune nell'impostazione concreta.

Alcuni partecipanti alla consultazione, tuttavia, sottolineano il fatto che questo sistema non offre una vera libertà di scelta, visto che i locatori, essendo in posizione di forza, imporranno la variante a loro più favorevole se la situazione sul mercato dell'alloggio diventasse più tesa. Malgrado questa obiezione il PPD, ad esempio, accetta il sistema duale poiché non ritiene che attualmente esista un'alternativa migliore.

Da più parti si è rilevato che il modello proposto comporterà qualche complicazione (p. es. GE, BS).

Il PSS e l'ASI rifiutano il modello duale a causa della sua mancanza di trasparenza e della sua complessità.

Indicizzazione

La grande maggioranza dei Cantoni, dei partiti, delle organizzazioni dei locatari e dei locatori nonché delle altre organizzazioni consultate (ad eccezione della BNS) ha accolto favorevolmente il modello della pigione indicizzata. In particolare è stato sottolineato il fatto che si tratta di un modello semplice e trasparente come pure il fatto che esso permette di ridurre l'onere amministrativo.

Alcuni partecipanti alla consultazione (p. es. LU, BS, AI, AG, JU) approvano espressamente la limitazione all'80% del trasferimento del rincaro sui locali d'abitazione. Anche altri (PSS, ASI, PCS, HVS, USU) ritengono che tale limitazione sia necessaria, ma sono del parere che un adeguamento all'indice nazionale dei prezzi nella misura del 60% sia sufficiente. L'USS propone una traslazione nella misura del 70%. Inoltre l'ASI e l'USU chiedono di definire un limite massimo in caso di rincaro continuo ed elevato.

Sull'altro fronte (PLR, ASPF, SVIT, CSQI, VIV, VZI, FRI, PPD, SVR, USPI, USF, Fédération Patronale Vaudoise, Les Retraites Populaires, Municipalité de Lau-

sanne, SwissBanking, FSA, BNS, ASA, Unione delle Banche Cantionali Svizzere e USIE) non si vede la necessità di limitare il trasferimento del rincaro sulle pigioni. Viene invece approvata la traslazione del rincaro sulle pigioni nella misura del 100%, poiché in caso contrario il modello della pigione indicizzata non sarebbe più attrattivo.

Pigione di riferimento

La maggioranza dei partecipanti alla consultazione rifiuta la pigione di riferimento come criterio in materia di abusi. Sia i Cantoni che i partiti e le organizzazioni hanno espresso dubbi di ogni genere. Soprattutto nella Svizzera romanda si teme che questo strumento costituisca un passo in direzione della statalizzazione delle pigioni, mentre altri partecipanti alla consultazione (p. es. BS, SO, VS, VD, ZH) rimangono scettici riguardo alla sua fattibilità. Molti ritengono che il fatto di determinare oggetti locativi di riferimento rappresenti un onere eccessivo e rischi di causare costi supplementari; altri (p. es. ASI, USS, PSS) rammentano che la pigione di riferimento è già stata respinta dal popolo in occasione dell'ultima votazione a livello nazionale.

Invece il PLR, il PLS e l'ASH nonché i rappresentanti dei locatori della Svizzera tedesca (contrariamente alle organizzazioni dei locatori della Svizzera romanda) hanno accolto favorevolmente questa parte del progetto.

Reddito lordo

In linea di principio, il modello del reddito lordo non incontra praticamente alcuna opposizione.

Esso viene approvato espressamente da diverse parti: soprattutto la proposta di basarsi su un nuovo tasso d'interesse medio dei crediti ipotecari viene ritenuta convincente. A tale proposito si sono mostrati scettici soltanto i Cantoni di VD e di GE come pure la BNS.

Alcune modifiche o precisazioni sono state auspiccate a livello di legge per quanto riguarda le disposizioni dettagliate inerenti al calcolo del reddito lordo e alle nozioni utilizzate.

Locali commerciali

Le valutazioni divergono notevolmente in merito alla possibilità di concordare, per le locazioni dei locali commerciali, la non applicazione delle disposizioni in materia di protezione dalle pigioni abusive. Numerosi partecipanti interpellati ritengono che la liberalizzazione proposta nel progetto sia eccessiva. In particolare il PSS e l'ASI, ma anche alcuni Cantoni, esigono il mantenimento delle disposizioni protettive attualmente in vigore.

Altri partecipanti alla consultazione non si oppongono al principio di una liberalizzazione, ma ritengono che la protezione accordata alle piccole e alle medie imprese sia insufficiente. Sporadicamente è stata fatta la proposta di introdurre determinati criteri di delimitazione (p. es. ZH, LU, GE, FER, USAM).

La disposizione proposta è stata accolta favorevolmente dal PLR e dal PLS. Anche la maggioranza delle organizzazioni dei locatori valuta positivamente la nuova regolamentazione. Questo punto di vista viene inoltre condiviso da diverse altre organizzazioni consultate (Les Retraites Populaires, Municipalité de

Lausanne, Unione delle città svizzere, Dipartimento delle finanze della città di Zurigo, USIE).

Trapasso di proprietà

L'ASI e l'USS chiedono lo stralcio dell'intera disposizione. Anche il PLS e il PLR ritengono che essa non sia opportuna.

Per contro il PPD, i DS nonché i Cantoni di SO e di BS approvano la nuova regolamentazione proposta.

Inoltre ha suscitato diverse reazioni la disposizione secondo cui l'alienazione dell'immobile può comportare un aumento della pigione solo se il venditore è stato proprietario dell'immobile per almeno due anni. Questa limitazione viene contestata soprattutto dalle organizzazioni vicine ai locatori (p. es. ASPF, SVIT, CVCI, SFR, FER, USF, CSQI, VZI, FRI, PPD, SVR, USPI, ASA).

Autorità di conciliazione

L'estensione della competenza decisionale delle autorità di conciliazione viene approvata da una netta maggioranza dei Cantoni (tra cui ZH, BS, VS, BE, VD, JU) come pure dal PPD, dal PCS, dall'ASI, dall'ASA, dal Dipartimento delle finanze della città di Zurigo, dall'ACL e dal Municipalité de Lausanne. Spesso si è fatto valere l'argomento secondo cui questa disposizione contribuirebbe ad alleggerire il lavoro dei tribunali.

Alcuni partecipanti alla consultazione ritengono che la nuova disposizione non sia abbastanza efficace. Essi richiedono l'introduzione di prescrizioni supplementari, come ad esempio l'innalzamento del limite del valore litigioso a 8'000 franchi o l'estensione di tale competenza anche ai Cantoni che dispongono di un tribunale in materia di locazione.

Il PSS esprime scetticismo riguardo all'estensione della competenza decisionale delle autorità di conciliazione.

Alcuni Cantoni rifiutano la nuova regolamentazione. In particolare i Cantoni di BL, di GE e di NE fanno valere il fatto che l'obiettivo e lo scopo della procedura attuale sarebbero modificati e che non sarebbe auspicabile né opportuno mescolare le competenze in materia di conciliazione e di decisione. Anche alcune organizzazioni che rappresentano gli interessi dei locatori esprimono un certo scetticismo (SVIT, ASPF, USF, VZI). In particolare viene fatto valere l'argomento che la nuova competenza decisionale comporterebbe ritardi notevoli e che il calcolo del valore litigioso sarebbe problematico. Anche il Gemme, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève, l'USIE e l'ASH si sono espressi negativamente a tale proposito.

Disposizioni transitorie

L'ASI, il PSS e il PCS rifiutano l'adeguamento a un tasso ipotecario di riferimento fissato dal Consiglio federale, poiché temono che questa disposizione potrebbe comportare aumenti di pigione. Tra i Cantoni, soltanto NE ha preso posizione in merito e si è dichiarato contrario a un tasso ipotecario di riferimento fissato dal Consiglio federale.

ASPF, CSQI, VZI, USEI e VIV propongono di fissare il tasso di riferimento tra il 4,75% e il 5%.