



Berna, il 10 aprile 2024

Destinatari:
i Governi cantonali

**Modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL);
Avvio della procedura di consultazione**

Onorevole Presidente,
Onorevoli Consiglieri di Stato,

il 10 aprile 2024 il Consiglio federale ha incaricato il DEFR di avviare una procedura di consultazione presso i Cantoni, i partiti politici, le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, le associazioni mantello nazionali dell'economia e le cerchie interessate in merito alla modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL; RS 221.213.11).

La procedura di consultazione si concluderà l'**11 luglio 2024**.

Il Consiglio federale si aspetta che le pigioni dei contratti di locazione in corso, ma anche di quelli nuovi, continueranno ad aumentare nel corso dei prossimi anni. Dal 2020 al 2026 gli aumenti potrebbero essere dell'ordine del 10–15 per cento. Delle misure realizzabili a breve termine dovrebbero produrre un effetto moderatore sulle pigioni e far aumentare ulteriormente la trasparenza del mercato degli alloggi, senza intervenire eccessivamente sui rapporti contrattuali o frenare gli investimenti nell'offerta. A livello di ordinanza (OLAL) vengono proposte le seguenti quattro misure:

- inammissibilità del rincaro generale forfettario dei costi e determinazione dell'importo del rincaro sulla base dell'effettiva evoluzione dei costi (art. 12 cpv. 1^{bis});
- riduzione dal 40 al 28 per cento della compensazione del rincaro per il capitale proprio sopportante i rischi (art. 16);
- menzione, sul modulo di notificazione di aumento della pigione, della possibilità di invocare un rendimento eccessivo o le pigioni in uso nella località o nel quartiere per contestare l'aumento della pigione (art. 19 cpv. 1 lett. a n. 6);
- menzione, sul modulo di notificazione della pigione iniziale, del tasso d'interesse di riferimento e del rincaro determinanti per la pigione precedente (art. 19 cpv. 3).



Il 29 settembre 2023 l'Assemblea federale ha inoltre completato l'articolo 269d del Codice delle obbligazioni (FF 2023 2289) in modo tale che per la comunicazione di un aumento di pigione e di altre modifiche unilaterali del contratto sia sufficiente la firma riprodotta meccanicamente sul modulo prescritto (cpv. 4) e per la comunicazione di aumenti di pigioni scalari sia sufficiente la forma scritta (cpv. 5). La modifica incide sull'OLAL perché richiede un adeguamento dell'articolo 19 capoverso 2 e l'introduzione di un nuovo articolo 19a.

Vi invitiamo a prendere posizione sull'avamprogetto e sulle spiegazioni presenti nel rapporto esplicativo utilizzando il **questionario** messo a disposizione.

La documentazione relativa alla consultazione è disponibile al seguente indirizzo: <https://www.fedlex.admin.ch/it/consultation-procedures/ongoing>.

Ai sensi della legge sui disabili (LDis; RS 151.3) ci adoperiamo per assicurare un accesso senza barriere ai documenti pubblicati. Vi preghiamo dunque di farci pervenire il Vostro parere entro il termine previsto, se possibile in via elettronica (**allegando una versione in Word oltre a quella in PDF**), al seguente indirizzo e-mail: recht@bwo.admin.ch

Vi invitiamo inoltre a indicarci la Vostra persona di riferimento e il suo recapito per eventuali richieste di informazioni.

Per domande o chiarimenti potete rivolgervi a:

Daniel Stähli, giurista
(tel. 058 480 91 63; daniel.staehli@bwo.admin.ch) e

Adrian Kägi, giurista
(tel. 058 480 91 41; adrian.kaegi@bwo.admin.ch)

dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB).

Gradite, onorevoli Presidente e Consiglieri di Stato, l'espressione della nostra alta considerazione.

Guy Parmelin
Consigliere federale