



Berna, 10 aprile 2024

Rappresentazione delle modifiche rispetto al diritto vigente

Modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL; RS 221.213.11)

Diritto vigente	Avamprogetto del 10 aprile 2024 per la procedura di consultazione
Art. 12 Rincaro dei costi (art. 269a lett. b CO) ¹ Per rincaro dei costi ai sensi dell'articolo 269a lettera b CO si intendono gli aumenti del tasso ipotecario, delle tasse, delle imposte sugli immobili, dei canoni del diritto di superficie, dei premi d'assicurazione, come pure gli aumenti delle spese di manutenzione. ² Le spese derivanti dall'alienazione dell'immobile fanno parte dei costi d'acquisto e non del rincaro.	<i>Art. 12 cpv. 1^{bis}</i> ^{1bis} Non è consentito considerare il rincaro dei costi in maniera forfettaria. L'importo di tale rincaro è determinato in base all'effettiva evoluzione dei costi.
Art. 16 Compensazione del rincaro (art. 269a lett. e CO) L'aumento di pigione tendente a garantire ai sensi dell'articolo 269a lett. e CO il potere d'acquisto del capitale sopportante i rischi, non può superare il 40 per cento dell'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.	<i>Art. 16 Compensazione del rincaro (Art. 269a lett. e CO)</i> L'aumento di pigione tendente a garantire ai sensi dell'articolo 269a lettera e CO il potere d'acquisto del capitale sopportante i rischi, non può superare il 28 per cento dell'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.
Art. 19 Modulo per la notificazione di aumenti di pigione e di altre modificazioni unilaterali (art. 269d CO) ¹ Il modulo previsto dall'articolo 269d CO per la notificazione al conduttore di aumenti di pigione e di altre modificazioni unilaterali di contratto deve contenere:	<i>Art. 19 cpv. 1 lett. a n. 6, cpv. 2 e cpv. 3</i> ¹ Il modulo previsto dall'articolo 269d CO per la notificazione al conduttore di aumenti di pigione e di altre modificazioni unilaterali di contratto deve contenere:





Rappresentazione delle modifiche rispetto al diritto vigente

Modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL; RS 221.213.11)

Diritto vigente	Avamprogetto del 10 aprile 2024 per la procedura di consultazione
a. Per gli aumenti di pigione: 1. l'ammontare attuale della pigione e l'onere attuale del conduttore per le spese accessorie; 2. l'ammontare della nuova pigione e il nuovo onere del conduttore per le spese accessorie; 3. la data dell'entrata in vigore dell'aumento; 4. i motivi precisi dell'aumento. Se invoca più motivi di aumento, il locatore è tenuto a dimostrare separatamente gli importi relativi a ciascuno di essi; 5. in caso di prestazioni suppletive, l'indicazione secondo cui il locatore riceve contributi per miglorie di valorizzazione. b. Per le altre modificazioni unilaterali di contratto: 1. la designazione di tale pretesa; 2. il momento in cui la modificazione entra in vigore; 3. i motivi precisi della pretesa. c. In ambedue i casi: 1. l'indicazione delle condizioni legali per contestare la pretesa; 2. l'elenco delle autorità di conciliazione e la loro competenza territoriale. ^{1bis} Se i motivi sono esposti in uno scritto accompagnatorio, il locatore lo indica espressamente sul modulo. ² Inoltre, i capoversi 1 e ^{1bis} si applicano per analogia se il locatore adegua la pigione a un indice pattuito o l'aumenta in base a una scala pattuita. Per le pigioni indicizzate, la notificazione può essere fatta solo dopo la pubblicazione del nuovo valore dell'indice. Per le pigioni scalari, la notificazione può	a. Per gli aumenti di pigione: 6. l'indicazione della possibilità di contestare l'aumento invocando un rendimento eccessivo o il superamento delle pigioni in uso nella località o nel quartiere. ² Inoltre, i capoversi 1 e ^{1bis} si applicano per analogia se il locatore adegua la pigione a un indice pattuito. Per le pigioni indicizzate, la notificazione può essere fatta solo dopo la pubblicazione del nuovo valore dell'indice. In questo



Rappresentazione delle modifiche rispetto al diritto vigente

Modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL; RS 221.213.11)

Diritto vigente	Avamprogetto del 10 aprile 2024 per la procedura di consultazione
essere fatta al più presto quattro mesi prima dell'inizio dell'aumento di pigione. In questo caso i Cantoni possono dichiarare modulo legalmente sufficiente ai sensi del presente articolo la copia delle pattuizioni di pigione. ³ I capoversi 1 e 1^{bis} si applicano per analogia qualora i Cantoni dichiarino obbligatorio ai sensi dell'articolo 270 capoverso 2 CO l'uso del modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione. ⁴ I Cantoni provvedono affinché nei Comuni vi siano a disposizione moduli in numero sufficiente. A tal fine, possono depositare presso le cancellerie comunali i propri moduli.	caso i Cantoni possono dichiarare modulo legalmente sufficiente ai sensi del presente articolo la copia delle pattuizioni di pigione. ³ I capoversi 1 e 1^{bis} si applicano per analogia qualora i Cantoni dichiarino obbligatorio ai sensi dell'articolo 270 capoverso 2 CO l'uso del modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione. Il modulo deve inoltre contenere: a. il tasso d'interesse di riferimento applicabile alla pigione precedente; b. l'indice nazionale dei prezzi al consumo applicabile alla pigione precedente.
	Art. 19a Notificazione di pigioni scalari (Art. 269d cpv. 5 CO) Per le pigioni scalari, la notificazione scritta può essere fatta al più presto quattro mesi prima dell'inizio dell'aumento di pigione.