



Berna, 21 marzo 2025

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

Rapporto sui risultati della procedura di consultazione

Numero di riferimento: BWO-574.1-2393/23/4



Indice

1	Situazione iniziale.....	3
1.1	Misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni	3
1.2	Soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione (pigioni scalari).....	3
2	Prese di posizione risultanti dalla procedura di consultazione.....	3
3	Analisi delle prese di posizione	4
4	Risultato complessivo.....	4
5	Risultati nel dettaglio	5
5.1	Progetto 1: misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni	5
5.2	Prima misura: determinazione di rincari dei costi.....	8
5.3	Seconda misura: riduzione della compensazione del rincaro	10
5.4	Terza misura: aggiunta al modulo di notificazione di aumento della pigione	13
5.5	Quarta misura: aggiunta al modulo di notificazione della pigione iniziale	15
5.6	Progetto 2: soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione (pigioni scalari)	18
6	Allegato	21

1 Situazione iniziale

1.1 Misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni

Verso la fine del 2023 il Consiglio federale si è occupato della problematica dell'aumento delle pigioni e, nel novembre dello stesso anno, ha incaricato il Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR) di mettere a punto misure realizzabili a breve termine. Queste ultime sono quindi state oggetto di una procedura di consultazione iniziata il 10 aprile e conclusasi l'11 luglio 2024. Il progetto posto in consultazione prevedeva una revisione dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL) e contemplava 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} OLAL);
- riduzione dal 40 al 28 per cento della compensazione del rincaro per il capitale proprio sopportante i rischi (art. 16 OLAL);
- menzione, sul modulo di notificazione di aumento della pigione, della possibilità di invocare un rendimento eccessivo o il superamento delle pigioni in uso nella località o nel quartiere per contestare l'aumento della pigione (art. 19 cpv. 1 lett. a n. 6 OLAL);
- 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 OLAL).

1.2 Soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione (pigioni scalari)

Il 29 settembre 2023 l'Assemblea federale ha completato l'articolo 269d CO (FF 2023 2289) in modo tale che per la comunicazione di aumenti di pigioni scalari sia sufficiente la forma scritta (nuovo cpv. 5). Contro questa modifica non è stato lanciato il referendum. La modifica incide sull'OLAL perché richiede un adeguamento dell'articolo 19 capoverso 2 e l'introduzione di un nuovo articolo 19a. Questi due punti sono stati inclusi nella consultazione legata al presente progetto.

2 Prese di posizione risultanti dalla procedura di consultazione

Sono stati invitati a partecipare alla consultazione i governi dei 26 Cantoni, la Conferenza dei governi cantonali, dieci partiti politici, tre associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, otto associazioni mantello nazionali dell'economia nonché altre 33 organizzazioni interessate. I riscontri pervenuti sono riportati nella tabella che segue:

Destinatari	Interpellati	Pareri pervenuti, sui contenuti
Cantoni	27 ¹	24
Partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale	10	4
Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna	3	1
Associazioni mantello nazionali dell'economia	8	3

¹ Oltre ai Cantoni è stata invitata a partecipare alla consultazione anche la Conferenza dei governi cantonali (CdC).

Altre organizzazioni interessate	33	14
Organizzazioni e persone non interpellate ufficialmente	0	11
Totale	81	57

3 Analisi delle prese di posizione

Nel contesto dell'invito a partecipare alla consultazione, ai destinatari è stato chiesto di servirsi del questionario messo a disposizione. Oltre a formulare osservazioni scritte, i partecipanti hanno avuto la possibilità di effettuare le seguenti sei valutazioni:

- valutazione complessiva del progetto 1 relativo alle misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni. Era possibile selezionare una tra le seguenti risposte: «Sì», «No» oppure «Opinione neutra»;
- valutazione separata di ciascuna delle quattro misure proposte nell'ambito del progetto 1. Si aveva a disposizione una scala da 1 a 10, suddivisa in tre intervalli numerici e di significato. Un punteggio da 1 a 5 indica che le misure non sono convincenti, mentre lo sono abbastanza se il punteggio è pari a 6 o a 7. Infine, i numeri da 8 a 10 indicano che le misure sono convincenti. Ne consegue che il numero 1 corrisponde alla valutazione peggiore e il 10 a quella migliore;
- valutazione complessiva del progetto 2 relativo alla soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione (pigioni scalari). Era possibile selezionare una tra le seguenti risposte: «Sì», «No» oppure «Opinione neutra».

La griglia di valutazione del questionario presentata sopra ha funto da base per l'analisi condotta di seguito. I commenti non inseriti nel questionario e quelli che esulano da esso sono stati trattati allo stesso modo, ossia categorizzati in base alle risposte approssimative viste sopra («Sì», «No», «Opinione neutra», ma anche «convincente», «abbastanza convincente» e «non convincente»), almeno nella misura in cui il loro contenuto l'ha di volta in volta consentito.

4 Risultato complessivo

Le prese di posizione dei 57 partecipanti che almeno parzialmente si sono pronunciati sul contenuto dei progetti posti in consultazione, sono riportate nel seguente prospetto:

Progetto 1: misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni
Progetto complessivo (le quattro misure) • 23 sono a favore • 24 sono contrari • 5 sono neutrali • 5 si sono astenuti Prima misura: determinazione dei rincari dei costi • 19 sono convinti • 3 sono abbastanza convinti • 34 non sono convinti • 1 si è astenuto

Seconda misura: riduzione della compensazione del rincaro

- 23 sono convinti
- 6 sono abbastanza convinti
- 27 non sono convinti
- 1 si è astenuto

Terza misura: aggiunta al modulo di notificazione di aumento della pigione

- 16 sono convinti
- 5 sono abbastanza convinti
- 33 non sono convinti
- 3 si sono astenuti

Quarta misura: aggiunta al modulo di notificazione della pigione iniziale

- 22 sono convinti
- 4 sono abbastanza convinti
- 29 non sono convinti
- 2 si sono astenuti

Progetto 2: soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione (pigioni scalari)

Progetto complessivo

- 38 sono a favore
- 12 sono contrari
- 4 sono neutrali
- 3 si sono astenuti

5 Risultati nel dettaglio

5.1 Progetto complessivo 1: misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni

5.1.1 Cantoni

Sul progetto relativo alle misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni i Cantoni hanno espresso i seguenti giudizi:

- 14 sono a favore (AG, AI, AR, FR, GE, GL, JU, NE, NW, SO, TG, TI, VS, ZG);
- tre sono contrari (LU, SG, SZ);
- quattro sono neutrali (BL, OW, UR, ZH);
- tre si sono astenuti (BS, GR, VD).

La maggioranza dei Cantoni è convinta che il progetto avrà un effetto moderatore sulle pigioni e/o ne accrescerà la trasparenza (GE, JU, SG). Secondo il Cantone di Appenzello Esterno, il progetto risponde in particolare agli interessi di tutela degli inquilini socialmente più deboli. Il Cantone di Ginevra definisce pertinenti gli obiettivi perseguiti, se si considera che nell'arco di oltre un decennio i contratti di locazione in corso hanno registrato aumenti di pigione a dispetto del progressivo calo del tasso d'interesse di riferimento.

Tuttavia, diversi Cantoni esprimono anche riserve nei confronti del progetto nel suo complesso. Singoli Cantoni mettono in discussione la necessità o l'efficacia delle misure proposte (SG, SZ, UR); il Can-

tone di San Gallo, ad esempio, richiama l'attenzione sul recente allentamento dei tassi d'interesse. Alcuni Cantoni segnalano, in varia misura, il potenziale impatto negativo del progetto sull'attività edilizia e/o sugli investimenti nel mercato degli immobili in affitto (GR, LU, SG, SZ, UR). A tal proposito, il Cantone di Svitto constata che solo un ampliamento dell'offerta può realmente produrre un effetto moderatore sui costi. Infine, qualche Cantone si sofferma sulle implicazioni amministrative delle misure (OW, SG, ZG); il Cantone di Zugo, ad esempio, sostiene che l'abolizione del rincaro generale forfettario dei costi e le aggiunte ai moduli ufficiali complicheranno il diritto in materia di locazione e ne renderanno meno agevole l'applicazione.

5.1.2 Partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale

Sul progetto relativo alle misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni i partiti hanno espresso i seguenti giudizi:

- tre sono a favore (I Verdi Svizzeri, PEV, PS);
- uno si è astenuto (PLR).

I partiti si limitano a poche considerazioni in merito all'utilità del progetto. Secondo il PLR, I Liberali Radicali, le misure volte ad accrescere la trasparenza sono importanti perché permettono di rafforzare la fiducia degli inquilini e garantiscono una pratica equa. Per il Partito socialista svizzero, le prime due misure concretizzano le decisioni del Tribunale federale, mentre le ultime due favoriscono una maggiore trasparenza.

Numerosi partiti esprimono tuttavia delle perplessità rispetto al progetto, ritenendo il suo raggio d'azione troppo limitato e quindi non sufficiente a garantire una tutela ulteriore dagli abusi o un'attenuazione duratura del prezzo degli immobili locati (I Verdi Svizzeri, PEV, PS). Secondo I Verdi Svizzeri, il problema andrebbe risolto con una modifica di legge. Il PLR, I Liberali Radicali è inoltre del parere che il progetto crei oneri amministrativi supplementari e che intervenire nella determinazione dei prezzi potrebbe avere delle ripercussioni negative (consumo eccessivo di superficie abitativa e contemporaneo calo dell'attività edilizia, disincentivo per gli investitori).

5.1.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

Sul progetto relativo alle misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni le associazioni mantello hanno espresso i seguenti giudizi:

- una si è astenuta (UVS).

L'Unione delle città svizzere (UVS) è piuttosto scettica sul progetto e ne mette in dubbio, in particolare, la portata effettiva e l'applicabilità pratica. Sottolinea inoltre che le città pretendono ulteriori misure volte a creare alloggi a prezzi accessibili e a preservare quelli già esistenti, così da contrastare l'incremento delle pigioni registrato. In qualità di associazione, l'UVS appoggia le misure tese ad accrescere la trasparenza, pur riconoscendo che esse, di fatto, non sono direttamente finalizzate al contenimento delle pigioni.

5.1.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

Sul progetto relativo alle misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni le associazioni mantello hanno espresso i seguenti giudizi:

- una è a favore (USS);
- due sono contrarie (economiesuisse, USAM).

Le associazioni mantello dell'economia sono particolarmente critiche nei confronti del progetto. Per l'Unione sindacale svizzera (USS), le misure proposte sono insufficienti ed è necessaria una riforma strutturale del sistema abitativo. Dal canto suo, economiesuisse ritiene che esse mettano a repentaglio un sistema ormai collaudato e scoraggino gli investimenti edilizi. L'Unione svizzera delle arti e mestieri

(USAM) giudica le misure inadeguate al raggiungimento degli obiettivi prefissati; queste generano piuttosto un onere supplementare, aumentano il numero di procedure di conciliazione, presentano un rapporto costi-benefici poco equilibrato e inibiscono gli investimenti. La stessa associazione si dichiara favorevole a una riduzione della regolamentazione, così da creare le giuste condizioni quadro per lo sviluppo dell'edilizia abitativa.

5.1.5 Altre organizzazioni interessate

Sul progetto relativo alle misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni le altre organizzazioni interessate hanno espresso i seguenti giudizi:

- tre sono a favore (ASI, Casafair, RPSL);
- dieci sono contrarie (AIS, CAF, CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, LOGEMENT SUISSE, SVBK, SVIT Schweiz, USPI);
- una è neutrale (wbg schweiz).

Sono alcune organizzazioni prendono posizione sui benefici del progetto, sottolineando in particolare che le misure proposte attuano la giurisprudenza vigente e favoriscono una maggiore trasparenza (ASI, RPSL).

Gran parte delle organizzazioni manifesta invece delle riserve, riguardanti in primo luogo il mercato, quali ad esempio il timore di un freno agli investimenti e all'attività edilizia o il possibile aggravarsi della scarsità di alloggi (CAF, CATEF, CGI, HEV Schweiz, LOGEMENT SUISSE, SVBK, SVIT Schweiz, USPI). Alcune organizzazioni mettono in evidenza il rischio di un'accentuazione dell'andamento divergente delle pigioni degli immobili già locati rispetto a quelle degli immobili offerti sul mercato (CAF, CGI, SVIT Schweiz). Singole organizzazioni sono poi del parere che i costi per numerosi contratti di locazione in corso siano già relativamente contenuti (HEV Schweiz, SVBK) o che i tassi d'interesse si stiano abbassando (CATEF, USPI). Ulteriori considerazioni riguardano l'onere amministrativo. Qualcuno segnala potenziali complicazioni burocratiche (HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz), mentre altri temono che il progetto possa dissuadere i proprietari dal locare i propri immobili (CATEF, CGI, USPI). Infine, alcune organizzazioni si soffermano sull'efficacia del progetto, ritenendola troppo limitata (ASI, Casafair, RPSL, wbg schweiz).

5.1.6 Organizzazioni e persone non interpellate ufficialmente

Sul progetto relativo alle misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni le organizzazioni e le persone non interpellate ufficialmente hanno espresso i seguenti giudizi:

- due sono a favore (GastroSuisse, studenti uni ZH);
- nove sono contrarie (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SSIC, UBS Fund Management [Switzerland] AG).

L'unica organizzazione a pronunciarsi sull'utilità del progetto è GastroSuisse, che sottolinea come esso favorisca la trasparenza e permetta agli inquilini di essere meno esposti all'arbitrarietà dei proprietari nel calcolo degli aumenti dei costi.

Sono pervenute varie osservazioni critiche sul progetto. Si ritiene infatti che quest'ultimo possa disincentivare gli investimenti, l'attività di costruzione nonché la locazione stessa degli immobili (CP, HEV ZH, SSIC). Qualcuno crede che si tratti di mere misure palliative (HEV ZH, studenti uni ZH). Viene poi segnalata una certa distensione sul mercato dell'alloggio grazie al calo dei tassi d'interesse (CP) e si sostiene che i costi di locazione siano già adesso relativamente bassi (HEV ZH). Per l'Hauseigentümerversand Zürich (HEV ZH), il progetto introdurrebbe delle complicazioni e aumenterebbe il rischio di vizi di forma per i locatori. Infine, l'Association Suisse des Institutions de Prévoyance asserisce che il progetto indebolirebbe la tutela degli assicurati e dei pensionati e che gli istituti di previdenza necessitano di un rendimento congruo per adempiere il mandato giuridico della previdenza per la vecchiaia.

5.2 Prima misura: determinazione di rincari dei costi

5.2.1 Cantoni

Sulla prima misura (determinazione di rincari dei costi) i Cantoni hanno espresso le seguenti opinioni:

- 12 sono convinti (AG, AI, FR, GE, GL, JU, NE, SO, TI, VD, VS, ZG);
- due sono abbastanza convinti (BL, GR);
- dieci non sono convinti (AR, BS, LU, NW, OW, SZ, SG, TG, UR, ZH).

Il principale vantaggio della prima misura risiede, secondo i Cantoni, nel recepimento della giurisprudenza vigente (BL, GE, GL, GR, OW, TI, VD, VS). Diversi Cantoni sottolineano inoltre che essa contribuisce alla certezza del diritto o all'armonizzazione della sua applicazione (BL, LU, VD, VS). In merito a quest'ultimo punto, il Cantone di Basilea Campagna fa notare che attualmente nei vari Cantoni coesistono almeno sei diverse pratiche e che talvolta si riscontrano differenze persino all'interno di uno stesso Cantone. Oltre che nel recepimento della giurisprudenza, un altro beneficio della misura consiste nel consolidamento del principio dei costi effettivi. Singoli Cantoni constatano come la pratica attuale delle autorità di conciliazione non ammetta importi forfettari (FR, GL, TI). Il Cantone di Basilea Campagna aggiunge che tali forfait non sono previsti né da leggi né da ordinanze e sono problematici dal punto di vista dell'obbligo di documentazione e trasparenza a carico del locatore. Secondo il Cantone di Argovia è lecito e ragionevole pretendere che i locatori dimostrino gli effettivi aumenti dei costi. Per il Cantone di Zurigo tale misura impedisce che le pigioni subiscano un incremento non giustificato dal reale andamento dei costi. Infine, diversi Cantoni sono convinti che la misura riuscirà realmente a contenere le pigioni (BL, VS).

I maggiori dubbi dei Cantoni rispetto alla prima misura riguardano l'aumento degli oneri amministrativi per i locatori, le autorità di conciliazione e i tribunali, come pure la complicazione della prassi di documentazione dei costi e delle procedure (AR, BL, GE, GR, LU, NW, SG, ZH). A tal proposito, il Cantone di Basilea Città spiega che l'uso di importi forfettari facilita l'accettazione delle soluzioni proposte nelle procedure di conciliazione e che la loro eliminazione renderebbe più difficile il raggiungimento di un accordo. In alternativa alla misura proposta, alcuni Cantoni preferirebbero introdurre un forfait più contenuto, ma qualcuno specifica di esservi propenso solo a patto che anche gli inquilini siano d'accordo (AR, LU, NW, OW, TG, UR, ZH). In alcuni Cantoni i forfait sono ammessi solo se non vengono contestati (BL, GL). Da parte sua, il Cantone di Lucerna mette in luce la propria esperienza positiva con la nuova pratica forfettaria delle autorità di conciliazione, introdotta a causa dell'ingente aumento delle procedure. Tale pratica ammette i forfait solo nella misura in cui i locatori forniscono una dimostrazione credibile dell'incremento dei costi e le parti si mostrano disposte a raggiungere un compromesso. Un'altra critica avanzata dai Cantoni riguarda la possibilità che l'andamento reale dei costi superi i forfait attualmente previsti, producendo un effetto contrario, cioè negativo, a quello auspicato (BL, ZH), o il rischio di scavalcare l'attuale e articolata giurisprudenza (TG).

5.2.2 Partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale

Sulla prima misura (determinazione di rincari dei costi) i partiti hanno espresso le seguenti opinioni:

- due sono convinti (I Verdi Svizzeri, PEV);
- uno è abbastanza convinto (PS);
- uno non è convinto (PLR).

Diversi partiti ritengono che la misura contribuisca all'attuazione della giurisprudenza e del principio di pigione commisurata ai costi (I Verdi Svizzeri, PEV, PS). Il Partito evangelico svizzero aggiunge che la misura in esame è l'unica tra quelle proposte a esercitare un certo effetto mitigatore sulle pigioni, mentre il Partito socialista svizzero vorrebbe assicurarsi che i costi imputabili restino proporzionati e che, in alcuni casi, non si verifichi un peggioramento della situazione degli inquilini. Tuttavia, i partiti non avanzano obiezioni concrete contro la prima misura.

5.2.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

Sulla prima misura (determinazione di rincari dei costi) le associazioni mantello hanno espresso le seguenti opinioni:

- una non è convinta (UVS).

Secondo quanto riporta l'UVS, alcune città apprezzano il recepimento della giurisprudenza ma, al contempo, temono che tra qualche anno il divieto di rincari forfettari possa tradursi addirittura in un aumento delle pigioni. L'Unione sottolinea inoltre che le città guardano con scetticismo alle incertezze che scaturiranno dal cambio di sistema presso le autorità di conciliazione.

5.2.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

Sulla prima misura (determinazione di rincari dei costi) le associazioni mantello hanno espresso le seguenti opinioni:

- una è convinta (USS);
- due non sono convinte (economiesuisse, USAM).

Solo l'USS si pronuncia sui benefici della prima misura, citando in particolare la conferma della giurisprudenza vigente e una maggiore chiarezza nella trattazione della materia. economiesuisse e l'USAM prendono posizione unicamente sugli aspetti problematici della misura, ossia sull'aggravio degli oneri amministrativi e sugli ostacoli agli investimenti.

5.2.5 Altre organizzazioni interessate

Sulla prima misura (determinazione di rincari dei costi) le altre organizzazioni interessate hanno espresso le seguenti opinioni:

- due sono convinte (ASI, RPSL);
- 11 non sono convinte (AIS, Casafair, CAFI, CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, LOGEMENT SUISSE, SVBK, SVIT Schweiz, USPI);
- una si è astenuta (wbg schweiz).

Solo alcune organizzazioni si esprimono sui benefici della prima misura, sottolineando come essa consenta di recepire la giurisprudenza e di attuare il principio della pigione commisurata ai costi (ASI, RPSL).

La maggior parte delle organizzazioni, tuttavia, solleva diverse obiezioni in merito. Per molte organizzazioni l'applicazione di questa prima misura comporterebbe la rinuncia a una prassi (di conciliazione) consolidata (AIS, CAFI, CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz). Si osserva che gli importi forfettari agevolano le procedure di conciliazione (HEV Schweiz, SVBK) e che la misura incrementa l'onere amministrativo a carico dei locatori (AIS, Casafair, CAFI, CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz, USPI). Casafair e la Federazione svizzera dei patriziati (SVBK) temono che saranno soprattutto i proprietari privati a rinunciare al trasferimento dei rincari a causa dell'aggravio burocratico. Per SVIT Schweiz l'intenzione del Consiglio federale sarebbe forse proprio quella di fare in modo che i locatori non siano in grado sostenere il carico aggiuntivo e il rischio processuale e che di conseguenza rinuncino a far valere i costi effettivi. Per la Chambre Genevoise Immobilière (CGI) l'onere aggiuntivo allungherà i tempi delle procedure a fronte di importi generalmente molto modesti. SVIT Schweiz sottolinea inoltre che questa «burocratizzazione» comporterà ulteriori costi, che i proprietari trasferiranno agli inquilini. La Conférence des Administrateurs de Fondation de Placement (CAFI) avverte che in assenza di forfait i costi d'esercizio e di manutenzione potranno essere adeguati solo retrospettivamente con un ritardo di diversi anni, il che non è economicamente sostenibile. Singole organizzazioni sostengono che la giurisprudenza e le normative non escludono in linea di principio l'impiego di forfait (FRI, HEV Schweiz, SVBK), che sono già applicati ad altri criteri, quali l'inflazione o i

tassi ipotecari (CGI, HEV Schweiz, SVBK). Altre organizzazioni sottolineano invece l'efficacia trascurabile della misura (ASI, LOGEMENT SUISSE, RPSL) o percepiscono quest'ultima come un irrigidimento rispetto alla giurisprudenza attuale (USPI).

5.2.6 Organizzazioni e persone non interpellate ufficialmente

Sulla prima misura (determinazione di rincari dei costi) le organizzazioni e le persone non interpellate ufficialmente hanno espresso le seguenti opinioni:

- due sono convinte (GastroSuisse, studenti uni ZH);
- nove non sono convinte (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SSIC, UBS Fund Management [Switzerland] AG).

Le organizzazioni e le persone non interpellate ufficialmente ritengono che la misura contribuirà ad accrescere la trasparenza e a ottimizzare la gestione amministrativa (GastroSuisse); un suo ulteriore merito consiste nella codificazione normativa della giurisprudenza del Tribunale federale (studenti uni ZH).

Alcune organizzazioni e persone contestano tuttavia che tale misura abolisce una prassi consolidata (AMAS, COPTIS, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SSIC, UBS Fund Management [Switzerland] AG) e sottolineano che l'impiego di forfait è raccomandato dalle autorità di conciliazione (AMAS, ASIP, COPTIS, Immofonds Asset Management AG, UBS Fund Management [Switzerland] AG). Altrettanto importante risulta essere l'aumento dell'onere amministrativo, sia per i locatori che per le autorità di conciliazione e i tribunali (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, studenti uni ZH, UBS Fund Management [Switzerland] AG). Si rileva inoltre che il legislatore non ha escluso l'utilizzo di forfait, facendo talvolta riferimento ad altri criteri, quali il tasso d'interesse di riferimento o l'inflazione (CP, HEV ZH, SSIC). Infine, il Centre Patronal (CP) aggiunge che la misura ostacola la locazione degli immobili e rappresenta un irrigidimento della prassi vigente, in quanto il Tribunale federale ha unicamente negato l'applicazione sistematica degli importi forfettari.

5.3 Seconda misura: riduzione della compensazione del rincaro

5.3.1 Cantoni

Sulla seconda misura (riduzione della compensazione del rincaro) i Cantoni hanno espresso le seguenti opinioni:

- 15 sono convinti (AG, AR, BL, BS, GE, GL, JU, NE, NW, SO, TG, TI, VD, VS, ZG);
- quattro sono abbastanza convinti (FR, GR, OW, UR);
- cinque non sono convinti (AI, LU, SG, SZ, ZH).

Per la maggior parte dei Cantoni la seconda misura è utile in quanto, sulla base all'attuale modello di pigione dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), essa garantisce un trasferimento del rincaro matematicamente corretto e limitato al capitale sopportante i rischi (BL, BS, GE, GR, TI, UR, VD, VS). Il Cantone di Ginevra constata inoltre come sul lungo periodo il modesto sgravio concesso possa generare somme non trascurabili. Anche il Cantone di Friburgo considera modesta l'entità della misura, ma comunque non da sottovalutare.

Tuttavia, i Cantoni sono scettici sull'impatto economico di questa seconda misura, giudicato troppo esiguo (BL, VS, ZG). Il Cantone dei Grigioni reputa eccessivo l'abbassamento della percentuale per la compensazione del rincaro e rileva che le normative non dovrebbero ostacolare la costruzione di immobili da dare in locazione. Analogamente, il Cantone di San Gallo ritiene che andrebbe mantenuta la percentuale più alta, affinché i proprietari siano adeguatamente risarciti per l'aumento dei costi sostenuti e, in tal modo, si preservi l'attrattiva degli investimenti nel mercato degli alloggi in affitto. I Cantoni di Zurigo e Lucerna criticano le supposizioni alla base del modello di pigione dell'UFAB, osservando in particolare che il tasso di autofinanziamento previsto non vale per gli investitori istituzionali, la cui quota è significativamente aumentata negli ultimi anni. Infine, il Cantone di Vaud fa notare con rammarico come non si sia colta l'opportunità di semplificare la normativa adeguandola alla più recente giurisprudenza.

5.3.2 Partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale

Sulla seconda misura (riduzione della compensazione del rincaro) i partiti hanno espresso le seguenti opinioni:

- tre sono convinti (I Verdi Svizzeri, PEV, PS);
- uno non è convinto (PLR).

Per la maggioranza dei partiti la seconda misura è utile in quanto elimina un errore di calcolo reiterato per decenni (I Verdi Svizzeri, PS). Tuttavia, essi esprimono due principali riserve: da un lato, il limitato impatto di questa seconda misura sull'entità delle pigioni (PEV, PS) e, dall'altro, il potenziale effetto frenante sugli investimenti e il conseguente acuirsi della scarsità di alloggi (PLR).

5.3.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

Sulla seconda misura (riduzione della compensazione del rincaro) le associazioni mantello hanno espresso le seguenti opinioni:

- una è abbastanza convinta (UVS).

L'UVS riporta un'obiezione sollevata da alcune città in merito all'imprecisione dei modelli matematici su cui si fonda la modifica in esame.

5.3.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

Sulla seconda misura (riduzione della compensazione del rincaro) le associazioni mantello hanno espresso le seguenti opinioni:

- una è convinta (USS);
- due non sono convinte (economiesuisse, USAM).

Il vantaggio di questa seconda misura consiste, secondo l'USS, nella correzione di un errore di calcolo. L'USAM constata inoltre uno sgravio (seppur modesto) per i conduttori.

L'USS contesta tuttavia che oggi la percentuale massima corretta dovrebbe, in realtà, attestarsi su livelli sensibilmente inferiori, mentre economiesuisse rileva un indebolimento della tutela patrimoniale per i proprietari e il venir meno degli incentivi agli investimenti. Quest'ultimo aspetto viene messo in evidenza anche dall'USAM.

5.3.5 Altre organizzazioni interessate

Sulla seconda misura (riduzione della compensazione del rincaro) le altre organizzazioni interessate hanno espresso le seguenti opinioni:

- tre sono convinte (ASI, Casafair, RPSL);
- dieci non sono convinte (AIS, CAFI, CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, LOGEMENT SUISSE, SVBK, SVIT Schweiz, USPI);
- una si è astenuta (wbg schweiz).

Solo poche altre organizzazioni interessate si pronunciano sull'utilità della seconda misura. Viene in particolare rimarcata la sua correttezza matematica (Casafair), che elimina un errore di calcolo e fornisce una risposta a una problematica che perdura da vari anni (ASI, RPSL).

Diverse organizzazioni esprimono delle riserve su questa seconda misura. Si constata, ad esempio, come essa accentui il divario tra le pigioni esistenti e quelle degli immobili offerti sul mercato (CATEF, CGI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz, USPI) e crei una disparità tra il metodo assoluto di calcolo del rendimento eccessivo e il metodo relativo della compensazione del rincaro (CGI, HEV Schweiz, SVBK). La CGI e la SVBK aggiungono che questa misura potrebbe incentivare gli inquilini di lunga data, qualora non volessero più restare nel proprio appartamento, a non restituirlo al proprietario, bensì

a subaffittarlo a canoni significativamente più elevanti. Analogamente, la Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF) osserva che i conduttori preferiscono restare in abitazioni troppo grandi per continuare a beneficiare di pigioni molto vantaggiose.

Per alcune organizzazioni, il modello di pigione dell'UFAB non rispecchia la realtà ed è difficilmente applicabile nella prassi (CAFP, FRI, SVIT Schweiz). SVIT Schweiz approfondisce spiegando che i proprietari con una quota di capitale proprio superiore a quella prevista dal modello attuale incorrerebbero in un rischio d'inflazione crescente in proporzione a tale quota. Al contrario, i proprietari con una quota di capitale di terzi superiore a quella prevista dal modello risulterebbero avvantaggiati, in quanto tendenzialmente beneficerebbero di tassi d'inflazione più elevati, il che non è auspicabile neanche dal punto di vista della stabilità del mercato finanziario.

Alcune organizzazioni ritengono inoltre problematico che la misura tradisca l'intenzione originaria del legislatore, il quale aveva recepito nel diritto in materia di locazione vigente l'ormai abrogato decreto federale del 30 giugno 1972 concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione (DAL), che sanciva una percentuale di compensazione del rincaro del 40 per cento (CATEF, CGI, HEV Schweiz, SVBK). La CATEF ricorda a tal proposito che, in una sua vecchia decisione, il Tribunale federale aveva espressamente respinto la riduzione della percentuale dal 40 al 28 per cento (TF 4C.270/1993 del 25 gennaio 1994).

Alle obiezioni viste sopra se ne affiancano altre isolate, secondo cui la revisione della percentuale sarebbe insufficiente o trascurabile (ASI, RPSL), l'aumento dei costi abitativi non potrebbe essere contrastato a lungo termine (LOGEMENT SUISSE), una compensazione del rincaro del 40 per cento sarebbe una pratica consolidata (AIS) e, infine, verrebbe ostacolata la necessaria crescita patrimoniale delle organizzazioni istituzionali (CAFP).

5.3.6 Organizzazioni e persone non interpellate ufficialmente

Sulla seconda misura (riduzione della compensazione del rincaro) le organizzazioni e le persone non interpellate ufficialmente hanno espresso le seguenti opinioni:

- una è convinta (studenti uni ZH);
- una è abbastanza convinta (GastroSuisse);
- nove non sono convinte (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SSIC, UBS Fund Management [Switzerland] AG).

Le organizzazioni e le persone non interpellate ufficialmente non indicano alcun beneficio specifico della seconda misura ma esprimono invece varie perplessità, sottolineando ad esempio che una compensazione del rincaro del 40 per cento si è dimostrata valida nella prassi (ASA, UBS Fund Management [Switzerland] AG). Riguardo alle organizzazioni istituzionali, si sostiene che il tasso odierno sia inadeguato considerata la quota di capitale proprio investita generalmente più elevata e che la misura indebolisca la tutela patrimoniale degli investitori (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, Immofonds Asset Management AG). Il CP e la Società Svizzera degli Impresari-Costruttori (SSIC) ritengono inoltre che la misura favorisca gli affitti a lungo termine (a prezzi inferiori a quelli di mercato). C'è chi solleva il problema dei freni agli investimenti e alla locazione (ASA, ASIP, CP, studenti uni ZH, UBS Fund Management [Switzerland] AG). Per HEV ZH la misura non tiene conto della disparità tra il criterio assoluto del rendimento eccessivo e il criterio relativo della compensazione del rincaro e contraddice la volontà del legislatore, che nel 1990 aveva recepito nel diritto vigente la quota del 40 per cento sancita dalle normative precedenti. Infine, gli studenti dell'Università di Zurigo richiamano l'attenzione sullo sgravio di lieve entità per i conduttori. Dal canto suo, GastroSuisse osserva che anche per i contratti di locazione indicizzati sarebbe opportuno ridurre all'80 per cento il trasferimento del rincaro, alla luce del fatto che le pigioni e le spese accessorie sono già incluse nel paniere dell'indice nazionale dei prezzi al consumo con un peso del 20 per cento circa.

5.4 Terza misura: aggiunta al modulo di notificazione di aumento della pigione

5.4.1 Cantoni

Sulla terza misura (aggiunta al modulo di notificazione di aumento della pigione) i Cantoni hanno espresso le seguenti opinioni:

- otto sono convinti (FR, GE, JU, NE, NW, SO, TG, ZG);
- due sono abbastanza convinti (BL, ZH);
- 14 non sono convinti (AG, AI, AR, BS, GL, GR, LU, OW, SG, SZ, TI, UR, VD, VS).

Secondo la maggioranza dei Cantoni, la terza misura contribuisce ad accrescere la trasparenza e a informare meglio i locatari (BL, GE, NW, OW, ZH). Il Cantone di Ginevra osserva che essa è conforme alla giurisprudenza vigente e coerente con la prassi cantonale.

Diversi Cantoni temono tuttavia che il provvedimento possa generare complicazioni burocratiche, che l'adeguamento dei moduli si riveli oneroso e il numero delle contestazioni aumenti (AG, GR, LU, OW, SG, TI, UR, VS, ZG). I Cantoni di Argovia, Obvaldo e Uri evidenziano, in particolare, la difficoltà di comprovare i criteri assoluti, il che potrebbe generare aspettative eccessive e di conseguenza diventare fonte di frustrazione per i conduttori. Il Cantone di Vaud fa notare che andrebbero modificati oltre 100 moduli approvati a livello cantonale. Per mettere ordine nella moltitudine di moduli, l'autorità di conciliazione di Lucerna propone di aggiungere un capoverso all'articolo 19 OLAL, in cui si specifichi che per «modulo approvato dal Cantone» s'intende unicamente il modulo messo a disposizione dal Cantone. Il Cantone di Zurigo chiede inoltre di chiarire nel rapporto esplicativo se con l'entrata in vigore della misura sarà possibile continuare a usare i moduli già approvati o se tutti i moduli dovranno essere modificati e nuovamente approvati. A tal proposito sottolinea che occorre prevenire delle tempistiche adeguate affinché i locatori e le autorità possano completare e riapprovare i moduli e che tra l'adozione delle modifiche all'ordinanza e la loro entrata in vigore dovrebbero passare almeno sei mesi, idealmente un anno. In alternativa, si propone di inserire una disposizione transitoria nella nuova versione dell'ordinanza, che estenda per un certo periodo di tempo la validità dei vecchi moduli già approvati.

Oltre alle paventate complicazioni burocratiche e all'onere supplementare, alcuni Cantoni osservano che i rispettivi moduli contengono già le indicazioni previste dalla misura, segnalando le possibilità di contestazione e i riferimenti alle pertinenti disposizioni di legge e in materia di abuso (BS, GE, ZG, ZH).

Inoltre, singoli Cantoni sostengono che l'obbligo per la controparte contrattuale di segnalare per iscritto eventuali obiezioni legalmente ammissibili è inusuale e va pertanto respinto (BS), che l'inquadramento della modifica qui proposta non è convincente (BL) come pure che la comunicazione delle possibilità di contestazione da parte delle associazioni di categoria sarebbe di gran lunga più efficiente (VD). Il Cantone di Glarona aggiunge infine che il criterio delle pigioni in uso nella località o nel quartiere è irrilevante nel proprio territorio, a causa dell'insufficienza di proprietà comparabili.

5.4.2 Partiti politici rappresentanti nell'Assemblea federale

Sulla terza misura (aggiunta al modulo di notificazione di aumento della pigione) i partiti hanno espresso le seguenti opinioni:

- due sono convinti (I Verdi Svizzeri, PEV);
- uno è abbastanza convinto (PS);
- uno si è astenuto (PLR).

Secondo i partiti, questa terza misura è utile soprattutto perché accresce il livello di trasparenza e facilita l'esercizio dei diritti (I Verdi Svizzeri, PS). Nutrono invece delle perplessità sull'applicazione alle pigioni indicizzate del nuovo articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 6. Il PLR rivendica a tal proposito una base legale chiara e precisa al fine di evitare malintesi e incertezze giuridiche. Infine, il PEV considera la misura poco efficace ai fini di un contenimento delle pigioni.

5.4.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

Sulla terza misura (aggiunta al modulo di notificazione di aumento della pigione) le associazioni mantello hanno espresso le seguenti opinioni:

- una è abbastanza convinta (UVS).

L'UVS riporta che secondo alcune città il beneficio di questa misura consiste in una maggiore sensibilizzazione dei locatari riguardo ai propri diritti. L'Unione rileva inoltre che anche le città nutrono delle riserve sulla misura, come ad esempio il fatto che gli inquilini non sono necessariamente consapevoli che la contestazione semplificata può risultare costosa e complessa, oppure che è inconsueto notificare per iscritto alla controparte eventuali obiezioni di natura legale. Un ulteriore motivo di perplessità per le città è rappresentato dal fatto che questa misura entrerebbe in gioco esclusivamente qualora le pigioni venissero adeguate mediante il metodo di calcolo relativo.

5.4.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

Sulla terza misura (aggiunta al modulo di notificazione di aumento della pigione) le associazioni mantello hanno espresso le seguenti opinioni:

- una è convinta (USS);
- due non sono convinte (economiesuisse, USAM).

Le associazioni mantello dell'economia esprimono perplessità su questa terza misura, tra cui in particolare l'onere amministrativo che ne deriverebbe per i locatori e le autorità (economiesuisse, USAM). economiesuisse evidenzia il rischio di incertezze giuridiche connesso a questo provvedimento, mentre l'USAM e l'USS sono del parere che essa non eserciterà alcun influsso sulle pigioni o che tale influsso sarà estremamente marginale.

5.4.5 Altre organizzazioni interessate

Sulla terza misura (aggiunta al modulo di notificazione di aumento della pigione) le altre organizzazioni interessate hanno espresso le seguenti opinioni:

- tre sono convinte (ASI, Casafair, RPSL);
- una è abbastanza convinta (LOGEMENT SUISSE);
- nove non sono convinte (AIS, CAF, CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz, USPI);
- una si è astenuta (wbg schweiz).

Secondo le altre organizzazioni interessate questa terza misura ha il merito di accrescere il livello di trasparenza (ASI, Casafair, CAF, LOGEMENT SUISSE, RPSL, wbg schweiz). Per Casafair, ad esempio, è essenziale che i locatari dispongano delle informazioni necessarie per opporsi a un aumento di pigione eccessivo.

Le organizzazioni sono scettiche sull'onere supplementare generato dalla misura e alcune sono del parere che l'aggiunta proposta nell'ambito di questa terza misura finisca quasi per incoraggiare i locatari a contestare ogni aumento di pigione sulla base di criteri di costo assoluti (CGI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz). Vengono inoltre messi in evidenza il carico di lavoro aggiuntivo e/o l'aumento delle procedure presso le autorità di conciliazione e i tribunali che ne conseguirebbero (CAF, CATEF, CGI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz, wbg schweiz). A tal proposito la CATEF rileva che le autorità di conciliazione potrebbero convincere i locatori a delle importanti concessioni agli inquilini, per evitare che debbano assumersi una complicata, rischiosa e costosa procedura giudiziaria. Anche l'Union Suisse des Professionnels de l'immobilier (USPI) richiama l'attenzione sull'onere amministrativo per locatori e autorità (rielaborazione e approvazione del modulo).

D'altro canto, emergono dubbi anche sul contenuto del modulo per la notificazione di aumenti di pigione; alcune organizzazioni sostengono che le informazioni attuali siano sufficienti (FRI, SVIT Schweiz) o che l'inserimento della nuova indicazione possa rendere il modulo poco chiaro (AIS). Singole organizzazioni sottolineano altresì che la nuova indicazione potrebbe confondere i locatari e portarli a motivazioni inadeguate o a errori (CGI, SVIT Schweiz, USPI). SVIT Schweiz e la CATEF ritengono a tal proposito che la misura non sia compatibile con il diritto e/o la giurisprudenza vigenti. L'USPI osserva inoltre che il modulo per la notificazione di aumenti di pigione serve a informare i locatari sulle loro possibilità di contestazione, ma non dovrebbe fornire informazioni aggiuntive sui motivi di contestazione.

Un'ulteriore criticità è rappresentata dal rapporto tra questa terza misura e le pigioni indicizzate (CGI, USPI). La CGI sottolinea, ad esempio, che nel caso delle pigioni indicizzate un aumento può essere contestato solo al fine di correggere eventuali errori (indice errato, errore di calcolo) ma non per rivedere la pigione in funzione di criteri di costo assoluti (rendimento o pigioni in uso nella località o nel quartiere). Infine, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) e la SVBK si sono pronunciate sulla formulazione del testo dell'ordinanza, osservando come il concetto del «reddito lordo compensante i costi» venga omesso e l'espressione utilizzata, «rendimento eccessivo», corrisponda solo al reddito netto.

5.4.6 Organizzazioni e persone non interpellate ufficialmente

Sulla terza misura (aggiunta al modulo di notificazione di aumento della pigione) le organizzazioni e le persone non interpellate ufficialmente hanno espresso le seguenti opinioni:

- due sono convinte (GastroSuisse, studenti uni ZH);
- otto non sono convinte (AMAS, ASA, ASIP, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SSIC, UBS Fund Management [Switzerland] AG);
- una si è astenuta (COPTIS).

Solo poche organizzazioni e persone non interpellate ufficialmente si sono espresse sull'utilità di questa terza misura. GastroSuisse la considera pratica e utile per i locatari, soprattutto per coloro che non conoscono i propri diritti in Svizzera. L'organizzazione sostiene inoltre che essa ridurrebbe il numero di controversie e procedure di conciliazione e scoraggerebbe ulteriormente l'introduzione di aumenti di pigione abusivi. Gli studenti dell'Università di Zurigo rilevano un rafforzamento del potere negoziale dei locatari.

Le organizzazioni sono però scettiche sull'onere amministrativo sproporzionato che ne deriverebbe per i locatori e le autorità (rielaborazione e approvazione del modulo) o per i tribunali (ASA, ASIP, CP, HEV ZH). Si osserva inoltre che le disposizioni sono già sancite nell'ordinanza e ben note (AMAS, Immofonds Asset Management AG), che il modulo risulterà poco chiaro (UBS Fund Management [Switzerland] AG) o che potrebbe generare confusione tra gli inquilini (CP). HEV ZH aggiunge che la misura finirebbe quasi per esortare alla contestazione, portando di fatto a una revisione retroattiva delle pigioni iniziali. Il CP obietta che il modulo dovrebbe informare sulle possibilità di contestazione ma non indicare le motivazioni dell'opposizione e che un'applicazione per analogia alle pigioni indicizzate è inammissibile. La SSIC sottolinea infine la scarsa efficacia del modulo, citando gli esempi dei Cantoni di Ginevra e Vaud che, pur avendolo già introdotto, registrano il più basso tasso di alloggi vuoti e le pigioni più elevate.

5.5 Quarta misura: aggiunta al modulo di notificazione della pigione iniziale

5.5.1 Cantoni

Sulla quarta misura (aggiunta al modulo di notificazione della pigione iniziale) i Cantoni hanno espresso le seguenti opinioni:

- 12 sono convinti (AR, BL, FR, GE, JU, NE, SO, TG, TI, UR, ZG, ZH);
- tre sono abbastanza convinti (BS, LU, VS);

- otto non sono convinti (AG, GL, GR, NW, OW, SG, SZ, VD);
- uno si è astenuto (AI).

Per i Cantoni il vantaggio di questa quarta misura consiste principalmente nell'aumento della trasparenza (BL, BS, GE, LU, UR, ZG, ZH). Singoli Cantoni sottolineano che la misura consente una migliore valutazione da parte dei locatari (BL, BS), facilita la risoluzione delle controversie (TI), rafforza l'efficacia complessiva dell'obbligo del modulo (FR) ed è implementabile con un adeguamento minimo del modulo esistente (LU).

Oggetto di ripetute critiche è l'onere aggiuntivo che grava sui locatori (LU, NW, OW, SG, VD). A ciò si aggiungono i timori di eventuali complicazioni burocratiche (ZG), nonché le speculazioni sull'inefficacia della misura (GL, GR) e sull'aumento delle procedure di conciliazione (BS). Il Cantone di Obvaldo sostiene inoltre che la misura potrebbe generare incertezze tra i locatari, senza agevolare le contestazioni.

Anche relativamente a questa misura il Cantone di Zurigo chiede di chiarire nel rapporto esplicativo se con l'entrata in vigore della misura sarà possibile continuare a usare i moduli già approvati o se tutti i moduli dovranno essere modificati e nuovamente approvati. A tal proposito sottolinea che occorre prevenire delle tempistiche adeguate affinché i locatori e le autorità possano completare e riapprovare i moduli e che tra l'adozione delle modifiche all'ordinanza e la loro entrata in vigore dovrebbero passare almeno sei mesi, idealmente un anno. In alternativa, si propone di inserire una disposizione transitoria nella nuova versione dell'ordinanza, che estenda per un certo periodo di tempo la validità dei vecchi moduli già approvati. In una direzione simile si muove il Cantone di Vaud, che fa notare che la misura richiederebbe una modifica legislativa a livello cantonale e comporterebbe un aumento del carico amministrativo per l'autorità incaricata dell'approvazione (oltre 100 moduli approvati a livello cantonale andrebbero modificati).

Singoli Cantoni chiedono inoltre di indicare sul modulo anche i tassi in vigore per il nuovo contratto di locazione (GE, VS), o che l'obbligo di servirsi del modulo ufficiale venga esteso a tutta la Svizzera (TI).

5.5.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea nazionale

Sulla quarta misura (aggiunta al modulo di notificazione della pigione iniziale) i partiti hanno espresso le seguenti opinioni:

- tre sono convinti (I Verdi Svizzeri, PEV, PLR);
- uno è abbastanza convinto (PS).

I partiti ritengono che il principale beneficio della quarta misura consista in particolare nel rafforzamento della trasparenza e chiedono l'estensione a tutta la Svizzera dell'obbligo di servirsi del modulo ufficiale per la notificazione della pigione iniziale (I Verdi Svizzera, PS). Viene inoltre giudicata positivamente la facilitazione dell'esercizio dei diritti (PS). Tuttavia, il PEV considera la misura poco efficace ai fini di un contenimento delle pigioni.

5.5.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

Sulla quarta misura (aggiunta al modulo di notificazione della pigione iniziale) le associazioni mantello hanno espresso le seguenti opinioni:

- una è convinta (UVS).

Per l'UVS la quarta misura è utile in quanto promuove la trasparenza.

5.5.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

Sulla quarta misura (aggiunta al modulo di notificazione della pigione iniziale) le associazioni mantello hanno espresso le seguenti opinioni:

- una è convinta (USS);

- due non sono convinte (economiesuisse, USAM).

Le associazioni mantello nazionali dell'economia manifestano alcune perplessità riguardo alla quarta misura. economiesuisse segnala un aggravio amministrativo, mentre l'USAM considera il provvedimento una pura formalità, che non rafforza i diritti dei locatari, né può esercitare un vero influsso sulle pigioni. Per l'USS la misura ha un impatto marginale e bisognerebbe optare per un'estensione a tutta la Svizzera dell'obbligo del modulo ufficiale per la notificazione della pigione iniziale.

5.5.5 Altre organizzazioni interessate

Sulla quarta misura (aggiunta al modulo di notificazione della pigione iniziale) le altre organizzazioni interessate hanno espresso le seguenti opinioni:

- tre sono convinte (ASI, Casafair, RPSL);
- dieci non sono convinte (AIS, CAFI, CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, LOGEMENT SUISSE, SVBK, SVIT Schweiz, USPI);
- una si è astenuta (wbg schweiz).

Le altre organizzazioni interessate ritengono che il merito della quarta misura consista nell'aumento della trasparenza (ASI, LOGEMENT SUISSE, RPSL).

Queste sollevano tuttavia varie obiezioni. Alcune mettono in dubbio l'efficacia generale della misura (LOGEMENT SUISSE, USPI), mentre altre osservano che la determinazione della pigione iniziale avviene secondo criteri di costo assoluti, senza tenere conto della precedente pigione, né del tasso di riferimento o del rincaro associati (CGI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz). Diverse organizzazioni sottolineano che il modulo attuale contiene già tutte le informazioni pertinenti (AIS, CGI, FRI) e che la misura complica la compilazione del modulo o comunque aumenta il rischio di errori (CAFI, CGI, HEV Schweiz, SVBK). Analogamente, singole organizzazioni sostengono che la misura potrebbe confondere i locatari o fuorviarli (AIS CGI, FRI, SVIT Schweiz, USPI), mentre altre temono che essa rappresenti un ulteriore ostacolo agli investimenti negli immobili in locazione (CGI, HEV Schweiz, SVBK). Viene inoltre segnalato l'onere supplementare per i locatori e le autorità (rielaborazione e approvazione del modulo) e, nell'ottica della privacy, viene messa in dubbio la legittimità della cessione dei dati a terzi (CATEF). Infine, singole organizzazioni si dichiarano a favore di un'estensione dell'obbligo del modulo ufficiale a tutta la Svizzera (ASI, RPSL).

5.5.6 Organizzazioni e persone non interpellate ufficialmente

Sulla quarta misura (aggiunta al modulo di notificazione della pigione iniziale) le organizzazioni e le persone non interpellate ufficialmente hanno espresso le seguenti opinioni:

- due sono convinte (GastroSuisse, studenti uni ZH);
- nove non sono convinte (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SSIC, UBS Fund Management [Switzerland] AG).

Le organizzazioni e le persone non interpellate ufficialmente ritengono che la quarta misura sia utile in quanto comporta un modesto onere per i locatori e/o promuove una maggiore trasparenza (COPTIS, GastroSuisse, studenti uni ZH).

Le critiche riguardano la maggior complessità e la suscettibilità agli errori nella compilazione del modulo (AMAS, COPTIS, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG) nonché l'aumento dell'onere amministrativo per i locatori e/o le autorità (rielaborazione e approvazione del modulo) (ASA, ASIP, CP). Inoltre, si obietta che la misura renda meno chiaro il modulo o confonda i locatari (CP). Alcuni ritengono che le informazioni utili per i locatari siano già fornite altrove (AMAS, COPTIS, Immofonds Asset Management AG), che tutte le informazioni pertinenti siano già contenute nel modulo (UBS Fund Management [Switzerland] AG), o ancora che la misura abbia un beneficio limitato per gli inquilini (ASA). La misura rappresenterebbe un ulteriore ostacolo agli investimenti negli alloggi in affitto esistenti e favorirebbe la tendenza dei privati a vendere le loro proprietà in affitto (HEV ZH). HEV ZH aggiunge che la determinazione della pigione iniziale avviene secondo criteri di costo assoluti e che le vecchie voci di

costo per migliorie o ristrutturazioni complete non sono un indicatore di un'eventuale abusività. Infine, il CP e la SSIC mettono in dubbio l'efficacia dell'obbligo del modulo ufficiale, citando gli esempi dei Cantoni di Ginevra e Vaud che, pur avendolo già introdotto, registrano il più basso tasso di alloggi vuoti e le pigioni più elevate.

5.6 Progetto complessivo 2: soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione (pigioni scalari)

5.6.1 Cantoni

Sul progetto relativo alla soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione (pigioni scalari) i Cantoni hanno espresso i seguenti giudizi:

- 19 sono a favore (AG, AI, AR, BL, BS, FR, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SO, TG, UR, VD, VS, ZG, ZH);
- due sono contrari (SG, SZ);
- tre sono neutrali (GE, GL, TI).

Per la maggioranza dei Cantoni, il vantaggio del progetto consiste nella corretta attuazione della modifica legislativa già approvata (AG, GE, GR, ZH). Il Cantone di Vaud aggiunge che il progetto migliora la chiarezza della disposizione e sgrava i locatori, senza tuttavia pregiudicare i diritti degli inquilini.

Il Cantone di San Gallo avanza invece delle riserve, ritenendo che le normative attuali siano sufficienti e che ulteriori modifiche possano comportare inutili oneri amministrativi, oltre che influenzare negativamente la propensione agli investimenti.

5.6.2 Partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale

Sul progetto relativo alla soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione (pigioni scalari) i partiti hanno espresso i seguenti giudizi:

- uno è a favore (I Verdi Svizzeri);
- uno è contrario (PS);
- due si sono astenuti (PEV, PLR).

I partiti non presentano osservazioni concrete riguardo ai vantaggi o alle criticità del progetto nel suo complesso. Tuttavia, il PS chiede un'integrazione a livello di ordinanza, precisando che nel contratto di locazione e nei moduli devono obbligatoriamente essere riportati i recapiti dei proprietari.

5.6.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

Sul progetto per la soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione (pigioni scalari) le associazioni mantello hanno espresso i seguenti giudizi:

- una è a favore (UVS).

L'UVS non formula commenti puntuali sul progetto.

5.6.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

Sul progetto relativo alla soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione (pigioni scalari) le associazioni mantello hanno espresso i seguenti giudizi:

- due sono a favore (economiesuisse, USAM);
- una si è astenuta (USS).

Le associazioni mantello dell'economia si limitano a considerazioni sui benefici del progetto. Mentre economiesuisse segnala una semplificazione della gestione, un incremento dell'efficienza e un mercato più flessibile e reattivo, l'USAM sottolinea la riduzione degli ostacoli burocratici e la certezza del diritto, senza una limitazione dei diritti degli inquilini.

5.6.5 Altre organizzazioni interessate

Sul progetto relativo alla soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione (pigioni scalari) le altre organizzazioni interessate hanno espresso i seguenti giudizi:

- sette sono a favore (AIS, CAFP, Casafair, FRI, LOGEMENT SUISSE, RPSL, wbg schweiz);
- sei sono contrarie (CATEF, CGI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz, USPI);
- una è neutrale (ASI).

Le altre organizzazioni interessate ritengono che il vantaggio del progetto in esame risieda nell'abolizione delle formalità burocratiche e negli sgravi amministrativi per i proprietari (Casafair, LOGEMENT SUISSE). Casafair e la l'Associazione Svizzera Inquilini (ASI) aggiungono che il progetto non comporta un indebolimento dei diritti degli inquilini né rappresenta una minaccia fondamentale per tali diritti. Per l'ASI e il Rassemblement pour une Politique Sociale du Logement (RPSL) appare tuttavia giustificato introdurre agevolazioni amministrative anche per gli inquilini. Si chiede che nei moduli ufficiali e nei contratti di locazione venga indicato il nome del locatore.

Le organizzazioni nutrono delle perplessità sul rapporto tra la proposta di modifica dell'articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 6 OLAL e l'adeguamento del capoverso 2 dello stesso articolo (CATEF, CGI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz). A tal proposito, SVIT Schweiz sostiene che tali adattamenti porterebbero a nuove condizioni per le pigioni indicizzate, incompatibili con la dottrina e con la giurisprudenza. Se, con l'entrata in vigore del nuovo articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 6 OLAL, dovesse essere possibile invocare il rendimento eccessivo e il superamento del canone di locazione abituale per la località e il quartiere, anche le pigioni indicizzate sarebbero soggette a questa verifica. Attualmente la revisione di pigioni in corso contempla però solo il corretto calcolo del rincaro. Un'estensione di questo tipo sarebbe assurda, in quanto ogni adeguamento all'indice metterebbe in discussione l'intero contratto di locazione. Secondo SVIT Schweiz ciò non può essere voluto e dev'essere pertanto rigorosamente respinto.

Un ulteriore motivo di preoccupazione è per alcune organizzazioni il fatto che la notifica di un aumento di pigione (pigioni scalari) possa avvenire al più presto quattro mesi prima della sua entrata in vigore. Si chiede di eliminare questo termine, in quanto l'intenzione del legislatore era quella di abolire le prescrizioni formali e ciò sarebbe in contrasto con il nuovo articolo 269d capoverso 5 CO (CATEF, CGI, HEV Schweiz, SVBK, USPI). Analogamente, l'USPI afferma che il riferimento alla comunicazione scritta dell'aumento di pigione risulta già dal nuovo articolo di legge ed è quindi superfluo a livello di ordinanza. Infine, la Fédération Romande Immobilière (FRI) osserva che nel progetto posto in consultazione si è insinuato errore di stampa (art. 19 cpv. 2 OLAL), poiché il riferimento alla copia delle pattuizioni di pigione è ancora presente.

5.6.6 Organizzazioni e persone non interpellate ufficialmente

Sul progetto relativo alla soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione (pigioni scalari) le organizzazioni e le persone non interpellate ufficialmente hanno espresso i seguenti giudizi:

- otto sono a favore (AMAS, ASA, ASIP, COPTIS, GastroSuisse, Immofonds Asset Management AG, studenti uni ZH, UBS Fund Management [Switzerland] AG);
- tre sono contrarie (CP, HEV ZH, SSIC).

Per le organizzazioni e le persone non interpellate ufficialmente il beneficio del progetto consiste nella semplificazione (AMAS, ASIP, COPTIS) e in una maggiore equità nel trattamento dei singoli casi (UBS Fund Management [Switzerland] AG).

Queste organizzazioni e persone nutrono tuttavia delle perplessità riguardo alla regola sui termini proposta, facendo riferimento, a tal proposito, alla volontà del legislatore (art. 269d cpv. 5 CO) di ridurre le prescrizioni formali (CP, HEV ZH, SSIC). D'altro canto, il riferimento alla comunicazione scritta degli aumenti delle pigioni scalari è ritenuto superfluo, in quanto già sancito a livello legislativo (CP, SSIC). Infine, HEV ZH obietta che il riferimento alle possibilità di contestazione che si vorrebbe inserire nell'articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 6 OLAL non può valere per le pigioni indicizzate, poiché per quanto concerne queste ultime, l'unico aspetto soggetto a verifica è il corretto calcolo del rincaro.

6 Allegato

*** Abbreviazioni ed elenco dei partecipanti

6.1 Termini legali

art.	articolo
CO	Legge federale del 30 marzo 1911 di complemento del Codice civile svizzero (Libro quinto: Diritto delle obbligazioni; RS 220)
cpv.	capoverso
DEFR	Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca
FF	Foglio federale
OLAL	Ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (RS 221.213.11)

6.2 Cantoni

ZH	Zurigo
LU	Lucerna
UR	Uri
SZ	Svitto
OW	Obvaldo
NW	Nidvaldo
GL	Glarona
ZG	Zugo
FR	Friburgo
SO	Soletta
BS	Basilea Città
BL	Basilea Campagna
AR	Appenzello Esterno
AI	Appenzello Interno
SG	San Gallo
GR	Grigioni
AG	Argovia
TG	Turgovia
TI	Ticino
VD	Vaud
VS	Vallese
NE	Neuchâtel
GE	Ginevra
JU	Giura

6.3 Partiti politici

-	I Verdi Svizzeri
PEV	Partito evangelico svizzero
PLR	PLR.I Liberali Radicali
PS	Partito socialista svizzero

6.4 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

UVS	Unione delle città svizzere
------------	-----------------------------

6.5 Associazioni mantello nazionali dell'economia

economiesuisse	economiesuisse - Federazione delle imprese svizzere
USAM	Unione svizzera delle arti e mestieri
USS	Unione sindacale svizzera

6.6 Altre organizzazioni interessate

AIS	Association Immobilier Suisse Verband Immobilien Schweiz
ASI	Associazione Svizzera Inquilini
-	Casafair
CAFP	Conférence des administrateurs de fondation de placement Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen
CATEF	Camera ticinese dell'economia fondiaria
CGI	Chambre genevoise immobilière
FRI	Fédération Romande Immobilière
HEV Schweiz	Hauseigentümerverband Schweiz
LOGEMENT SUISSE	LOGEMENT SUISSE - Fédération des Coopératives de Construction WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften
RPSL	Rassemblement pour une politique sociale du logement
SVBK	Federazione svizzera dei patriziati
SVIT Schweiz	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Association suisse des professionnels de l'économie immobilière
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier
wbg schweiz	cooperative d'abitazione svizzera - federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

6.7 Organizzazioni e persone non interpellate ufficialmente

AMAS	Asset Management Association Switzerland
ASA	Associazione Svizzera d'Assicurazioni
ASIP	Association suisse des institutions de prévoyance Schweizerischer Pensionskassenverband
COPTIS	Association suisse des professionnels en titrisation immobilière Schweizer Berufsverband für Immobilienverbriefung
CP	Centre Patronal
GastroSuisse	GastroSuisse - Federazione dell'Albergheria e della Ristorazione
HEV ZH	Hauseigentümerverband Kanton Zürich
-	Immofonds Asset Management AG
SSIC	Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Studenti uni ZH	Studenti del modulo «Rechtsetzungslehre» (teoria della normazione) del corso di laurea magistrale in giurisprudenza dell'Università di Zurigo
-	UBS Fund Management (Switzerland) AG