



Berna, 25 febbraio 2026

Destinatari:

i Governi cantonali

Revisione dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali di abitazione o commerciali OLAL: indizione della procedura di consultazione

Onorevole Presidente,
Onorevoli Consiglieri di Stato,

Il 25 febbraio 2026 il Consiglio federale ha incaricato il Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR) di svolgere una procedura di consultazione sul progetto di revisione dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali di abitazione o commerciali (OLAL; RS 221.213.11) presso i Cantoni, i partiti politici, le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, le associazioni mantello dell'economia e le cerchie interessate.

La consultazione terminerà il **5 giugno 2026**.

L'articolo 109 della Costituzione federale (RS 101) impone alla Confederazione di proteggere da pigioni abusive. Secondo l'articolo 269 del Codice delle obbligazioni (CO, RS 20), un affitto è considerato abusivo se consente un reddito eccessivo. Nella pratica, l'esame verte sul rendimento netto o lordo. Anteriormente alla sentenza DTF 147 III 14 del 2020, il rendimento netto non poteva superare di oltre 0,5 punti percentuali il tasso d'interesse di riferimento e il capitale proprio poteva essere adeguato solo parzialmente al rincaro. A partire dalla menzionata sentenza, il capitale proprio può essere interamente adeguato al rincaro e un reddito superiore ai 2 punti percentuali rispetto al tasso d'interesse di riferimento è considerato ammissibile, a condizione che il tasso d'interesse di riferimento non superi la soglia del 2 per cento. Tuttavia, poiché la sentenza non riguardava i tassi di interesse di riferimento superiori al 2 per cento e derivava da un periodo di tassi di interesse bassi, le recenti inversioni dei tassi d'interesse dal 2021 hanno creato incertezza giuridica.

La mozione 22.4448 Engler incarica quindi il Consiglio federale di elaborare una regolamentazione chiara del rendimento netto, al fine di garantire la certezza del diritto, la trasparenza e un equilibrio tra gli interessi degli inquilini e dei locatori. Poiché una regolamentazione di questo tipo non è praticabile senza un chiarimento dei concetti di rendimento lordo e di investimenti che generano plusvalenze, è necessario creare una base legale a tal fine a livello di ordinanza.

L'attuazione della mozione Engler 22.4448 richiede quindi l'adeguamento degli articoli 10, 14 e 15 dell'OLAL.



Vi invitiamo a esprimere la vostra opinione sul progetto preliminare e sulle spiegazioni fornite nella relazione esplicativa.

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

Per consentire alle persone disabili di accedere ai pareri pervenuti, vi invitiamo a trasmetterci il vostro parere **elettronicamente, in formato PDF e Word** (solo quest'ultimo formato ci consente infatti di rendere i testi accessibili alle persone disabili), entro il termine indicato, al seguente indirizzo e-mail:

recht@bwo.admin.ch

Per domande ed eventuali informazioni potete rivolgervi a Aldiana Mazza, Giurista (Tel. 058 480 91 53; aldiana.mazza@bwo.admin.ch).

Ringraziandovi della preziosa collaborazione, cogliamo l'occasione per porgervi distinti saluti.

Guy Parmelin
Presidente della Confederazione