



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

Modifica del **xx.xx.xx**

*Il Consiglio federale svizzero
ordina:*

I

L'ordinanza del 9 maggio 1990¹ concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali è modificata come segue:

Art. 10 Pigione abusiva dovuta a un reddito sproporzionato o a un prezzo di acquisto manifestamente eccessivo
(art. 269 CO)

¹ È considerato eccessivo a tenore dell'articolo 269 CO il reddito ricavato dall'oggetto locato se la pigione è superiore alla somma delle spese annuali imputabili all'immobile e del reddito netto massimo consentito sul capitale proprio investito.

² Se il tasso d'interesse di riferimento è pari o inferiore al 2 per cento, il reddito netto massimo ammissibile sul capitale proprio investito corrisponde al tasso d'interesse di riferimento per le ipoteche aumentato di 2 punti percentuali.

³ Se il tasso d'interesse di riferimento per i mutui ipotecari è superiore al 2 per cento il reddito netto massimo consentito sul capitale proprio investito corrisponde al tasso d'interesse di riferimento per i mutui ipotecari aumentato dei seguenti valori:

- a. 1,75 punti percentuali se il tasso di riferimento è compreso tra il 2,25 per cento e il 2,75 per cento;
- b. 1,5 punti percentuali se il tasso di riferimento è compreso tra il 3 per cento e il 3,5 per cento;
- c. 1,25 punti percentuali se il tasso di riferimento è compreso tra il 3,75 per cento e il 4,25 per cento;

¹ RS 221.213.11

- d. 1 punto percentuale se il tasso di riferimento è compreso tra il 4,5 per cento e il 5 per cento;
- e. 0,75 punti percentuali se il tasso di riferimento è compreso tra il 5,25 per cento e il 5,75 per cento;
- f. 0,5 punti percentuali se il tasso d'interesse di riferimento è superiore al 5,75 per cento.

⁴ Per le costruzioni recenti, un reddito derivante dall'ente locato è considerato eccessivo a tenore dell'articolo 269 CO se la pigione supera il reddito lordo che copre i costi.

⁵ È considerato manifestamente eccessivo a tenore dell'articolo 269 CO un prezzo d'acquisto che supera in modo significativo il valore reddituale di un immobile, calcolato sulla base delle pigioni usuali nella località o nel quartiere per immobili simili.

Art. 14 cpv. 4^{bis-4^{quater}}

^{4bis} Il tasso di remunerazione del capitale proprio adeguato è pari alla metà dei tassi di cui all'articolo 10, capoversi 2 e 3.

^{4ter} Per determinare il tasso adeguato di ammortamento, si calcola il rapporto tra 100 e la durata prevista delle prestazioni suppletive realizzate con l'investimento. Il risultato corrisponde al tasso di ammortamento.

^{4quater} Il tasso di manutenzione adeguato è pari all'1 per cento dei costi di investimento o al 10 per cento della somma del tasso di remunerazione e del tasso di ammortamento.

Art. 15 **Reddito lordo**
(art. 269a lett. C CO)

¹ Per determinare il reddito lordo a copertura dei costi ai sensi dell'articolo 269a^o lett. c CO, si calcola il rapporto tra i redditi locativi netti annuali e i costi d'investimento. Il risultato ottenuto corrisponde al tasso per il reddito lordo a copertura dei costi.

² I costi manifestamente eccessivi per il terreno, le spese di costruzione e di acquisto non sono tenuti in conto nel calcolo del reddito lordo a copertura dei costi.

³ Il reddito lordo massimo consentito corrisponde al tasso d'interesse di riferimento maggiorato per le ipoteche di cui all'articolo 10 capoversi 2 e 3, più un supplemento dell'1,5 per cento per le spese d'esercizio e di manutenzione correnti.

II

La presente ordinanza entra in vigore il **xx.xx.xx**

GG.MM.AAAA

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il Presidente della Confederazione: Guy Parmelin
Il cancelliere della Confederazione, Viktor Rossi