



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Berna, il 25 febbraio 2026

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

Rapporto esplicativo
per l'indizione della procedura di
consultazione

1 Situazione iniziale

1.1 Necessità di agire e obiettivi

Nell'attuazione del mandato costituzionale di emanare disposizioni contro le pigioni abusive (cfr. art. 109 Cost.; RS 101), il diritto della locazione definisce all'articolo 269 del Codice delle obbligazioni (CO; RS 220) come abusive le pigioni che generano un rendimento sproporzionato o che si basano su un prezzo di acquisto manifestamente eccessivo. Per verificare ciò, nella giurisprudenza si applica il calcolo del reddito lordo o netto¹. L'obiettivo è quello di garantire che il canone di locazione richiesto non sia smisuratamente elevato per i locatari né inadeguatamente basso per i locatori e che questi ultimi ottengano un rendimento adeguato sul capitale proprio investito. Per gli immobili in affitto che non hanno subito cambiamenti di proprietario negli ultimi trent'anni,² si applica il calcolo del reddito netto. Gli edifici più recenti o gli immobili che hanno cambiato proprietario negli ultimi dieci anni sono invece soggetti al calcolo del reddito lordo. Per gli immobili che hanno più di trent'anni si utilizza l'affitto comparabile usuale nella località e nel quartiere.

Secondo la prassi consolidata del Tribunale federale in materia di determinazione delle pigioni abusive, il reddito netto ammissibile non poteva superare di oltre 0,5 punti percentuali il tasso di riferimento applicabile, mentre il capitale proprio investito veniva adeguato all'inflazione solamente al 40 per cento.³ Secondo il Tribunale federale e nel contesto dei tassi d'interesse bassi degli ultimi anni, ciò ha portato a rendimenti inadeguatamente bassi. Con la sentenza 147 III 14 del 26 ottobre 2020, il Tribunale federale ha quindi modificato la prassi in due punti decisivi per la determinazione del canone di locazione iniziale ammissibile sulla base del rendimento netto. In futuro, il capitale proprio investito potrà essere adeguato integralmente al rincaro.⁴ Inoltre, un rendimento è considerato consentito se, nel caso dei contratti di locazione, non supera di oltre 2 punti percentuali il tasso di riferimento ipotecario applicabile, a condizione che quest'ultimo non superi il 2 per cento.⁵

¹ Chiamato anche rendimento del capitale proprio.

² In questo caso, la successione ereditaria non conta come cambio di proprietà. In tal caso, la durata della proprietà viene attribuita all'erede.

³ Tra i tanti: DTF 112 II 149.

⁴ Fino ad allora era consentito un trasferimento del 40 per cento del rincaro, cfr. DTF 147 III 14, E. 8.5; comunicato stampa del Tribunale federale del 16 novembre 2020.

⁵ Fino ad allora un supplemento dello 0,5 di punti percentuali sul tasso d'interesse di riferimento era consentito, cfr. DTF 147 III 14, consid. 8.5; comunicato stampa del Tribunale federale del 16 novembre 2020.

Il Tribunale federale ha motivato il cambiamento di prassi affermando che la precedente giurisprudenza risaliva al 1986 ⁽⁶⁾ e al 1995 ⁽⁷⁾. All'epoca il tasso ipotecario determinante era rispettivamente del 5,5 per cento e del 7 per cento. Da allora le condizioni quadro sono cambiate. Con il cambiamento di prassi, il Tribunale federale tiene particolarmente conto del calo significativo dei tassi ipotecari e del tasso di riferimento introdotto nel frattempo. Secondo il Tribunale federale, queste riduzioni dei tassi di interesse hanno fatto sì che i redditi da locazione precedentemente ammessi non siano più proporzionati al valore della messa a disposizione dell'uso abitativo e rappresentino quindi un rischio sproporzionato per i locatori. A questo proposito, la giurisprudenza del Tribunale federale ha menzionato in particolare le casse pensioni che devono versare i redditi ai propri assicurati.⁸ Queste ultime dipendono dai guadagni derivanti dalla locazione dei propri immobili per poter garantire il pagamento delle pensioni ai propri assicurati.⁹

Il Tribunale federale ha tuttavia lasciato aperta la questione dell'ammontare del reddito netto ammissibile qualora il tasso di riferimento dovesse superare il 2 per cento. Il tasso di riferimento era costantemente diminuito dalla sua introduzione nel settembre 2008 e nel 2020 aveva raggiunto il minimo storico dell'1,25 per cento¹⁰.

Dal 2021, le conseguenze economiche della pandemia globale di Covid-19 e della guerra in Ucraina hanno portato a un'inversione di tendenza dei tassi d'interesse, ponendo fine al lungo periodo di tassi bassi.¹¹ Ciò ha portato per la prima volta a un aumento del tasso d'interesse di riferimento, che il 2 dicembre 2023 ha raggiunto l'1,75 per cento.¹² Questo sviluppo ha sollevato, sia in teoria che in pratica, la questione di cosa sarebbe successo se il tasso di riferimento avesse continuato a salire superando la soglia del 2 per cento.¹³ In particolare, in relazione al calo del tasso di appartamenti sfiti e alle conseguenti ripercussioni sul livello delle pigioni, è stata sollevata più volte la questione del reddito abusivo di un immobile locato in caso di superamento della soglia del 2 per cento del tasso di riferimento.¹⁴

Il 15 dicembre 2022, il consigliere agli Stati Stefan Engler ha presentato la mozione 22.4448 «Maggiore certezza giuridica nel diritto di locazione» e ha invitato il Consiglio federale a esaminare le basi giuridiche ed economiche al fine di garantire una maggiore

⁶ DTF 112 II 149.

⁷ DTF 147 III 14 E.8.4.; All'epoca il tasso ipotecario era pari al 5,5 per cento e al 7 per cento.

⁸ DTF 147 III 14 E. 8.4.

⁹ Comunicato stampa del Tribunale federale del 16 novembre 2020 relativo alla sentenza del 26 ottobre 2020.

¹⁰ Dal 3 marzo 2020 il tasso di riferimento era pari all'1,25 per cento.

¹¹ Il mercato immobiliare in sintesi (Der Wohnungsmarkt auf einen Blick, WaeB III/2024).

¹² Il 2 giugno 2023 il tasso di riferimento è salito all'1,5 per cento e il 2 dicembre 2023 è salito nuovamente all'1,75 per cento.

¹³ STASTNY, mp/2001, pag. 7 e segg.

¹⁴ ROHRER, MRA 3/21, pag. 113 e segg.

trasparenza e certezza del diritto per tutte le parti interessate. Nel caso in cui il tasso di riferimento superi il 2 per cento, dovrebbero essere stabilite chiare disposizioni legali per la protezione contro gli affitti abusivi ai sensi dell'articolo 269 del Codice delle obbligazioni (CO; RS 220). La mozione è stata approvata dal Consiglio degli Stati il 28 settembre 2023 e dal Consiglio nazionale il 12 dicembre 2023.

La mozione 22.4448 Engler mirava a chiarire il calcolo del rendimento netto. L'articolo 269 CO, invece, fa riferimento al concetto di reddito «abusivo», senza distinguere tra rendimento netto, reddito lordo o investimenti per migliorie di valorizzazione. Questa distinzione si basa sulla prassi del Tribunale federale¹⁵ e negli ultimi anni ha portato anche a sentenze corrispondenti.¹⁶ Al fine di garantire la coerenza del sistema e quindi la sicurezza nell'applicazione del diritto, è quindi opportuno definire con precisione non solo il reddito netto, come richiesto dalla mozione, ma anche i concetti di rendimento lordo e prestazioni suppletive. Ciò vale a maggior ragione in quanto il Tribunale federale, nelle sue recenti decisioni relative al rendimento lordo¹⁷ e agli investimenti che aumentano il valore¹⁸, fa riferimento alla sua sentenza DTF 147 III 14.

1.2 Opzione scelta

1.2.1 Considerazioni generali

L'obiettivo dell'attuazione della mozione è definire quale rendimento è considerato ammissibile a quale tasso di interesse di riferimento. La concretizzazione di queste disposizioni costituisce una norma di esecuzione e deve quindi essere attuata a livello di ordinanza. Per questo motivo è previsto un adeguamento dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali abitativi e commerciali (OLAL; RS 221.213.11)¹⁹.

1.2.2 Riduzione del supplemento ammissibile in passi di 0,25 punti percentuali se il tasso di riferimento è pari almeno al 2,25 per cento

Con la modifica proposta dell'OLAL, il rendimento del capitale proprio ammesso viene definito a livello di ordinanza in funzione del livello del tasso d'interesse di riferimento. Fino a un tasso d'interesse di riferimento del 2 per cento compreso, viene ripresa la determinazione del Tribunale federale. A partire da un tasso di riferimento del 2,25 per cento, il supplemento per il calcolo del rendimento massimo diminuisce gradualmente e raggiunge nuovamente lo 0,5 per cento quando il tasso di riferimento raggiunge il

¹⁵ Cfr. DTF 112 II 149 o 117 II 77.

¹⁶ Sentenza sul reddito netto: DTF 147 III 14; sentenza sul rendimento lordo: 4A_339/2022 del 31 ottobre 2024; sentenza sugli interessi per gli investimenti che aumentano il valore: 4A_75/2022 del 30 luglio 2024.

¹⁷ Sentenza del Tribunale federale 4A_339/2022 del 31 ottobre 2024.

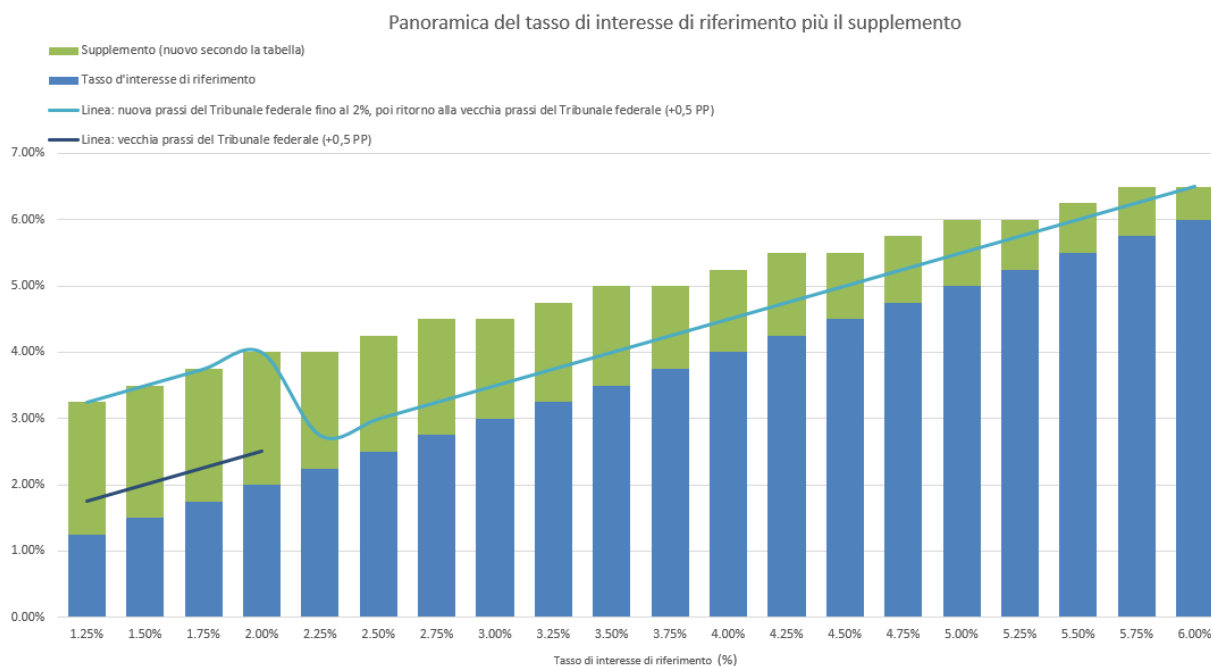
¹⁸ Sentenza del Tribunale federale 4A_75/2022 del 30 luglio 2024.

¹⁹ SR 221.213.11

6 per cento. Quando il Tribunale federale ha fissato per la prima volta questo supplemento, il tasso ipotecario era pari al 5,5 per cento, un livello comparabile. È incerto se in futuro il tasso di riferimento raggiungerà nuovamente livelli così elevati. Tuttavia, una volta raggiunto il valore minimo di 0,5 punti percentuali sopra il tasso di interesse di riferimento, il supplemento possibile rimarrà stabile. Questo approccio consente di ottenere un livellamento a lungo termine dei canoni di locazione e del reddito consentito, soddisfacendo così sia gli interessi degli inquilini che dei locatori.

Il supplemento viene ridotto di 0,25 punti percentuali ogni volta che il tasso di riferimento aumenta di 0,75 punti percentuali. Al di sotto del limite del 2,25 per cento fissato dal Tribunale federale, il supplemento rimane invariato al 2 per cento. Nel segmento superiore dei tassi di riferimento, a partire dal 6 per cento, il supplemento è pari a 0,5 punti percentuali.

Tasso d'interesse di riferimento	Supplemento	Reddito consentito
1,25 %	2,00 %	3,25 %
1,50 %	2,00 %	3,50 %
1,75 %	2,00 %	3,75 %
2,00 %	2,00 %	4,00 %
2,25 %	1,75 %	4,00 %
2,50 %	1,75 %	4,25 %
2,75 %	1,75 %	4,50 %
3,00 %	1,50 %	4,50 %
3,25 %	1,50 %	4,75 %
3,50 %	1,50 %	5,00 %
3,75 %	1,25 %	5,00 %
4,00 %	1,25 %	5,25 %
4,25 %	1,25 %	5,50 %
4,50 %	1,00 %	5,50 %
4,75 %	1,00 %	5,75 %
5,00 %	1,00 %	6,00 %
5,25 %	0,75 %	6,00 %
5,50 %	0,75 %	6,25 %
5,75 %	0,75 %	6,50 %
6,00 %	0,50 %	6,50 %



1.3 Alternative esaminate

L'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) ha incaricato il dott. Urs Hausmann di redigere l'analisi economica sui redditi per la valutazione di canoni di locazione abusivi per immobili ad uso abitativo e commerciale («Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht: Bericht mit einer ökonomischen Analyse zu Renditemassen für die Überprüfung auf missbräuchliche Mietzinsen bei Wohn- und Geschäftsräumen»²⁰). Il rapporto analizza tre varianti per l'attuazione della mozione, che prevede una riduzione graduale del reddito eccessivo consentito. La prima variante prevede un ritorno al vecchio valore di 0,5 punti percentuali non appena il tasso d'interesse di riferimento raggiunge il 2,25 per cento; nella seconda variante la riduzione avviene in passi di 0,5 punti percentuali; la terza variante prevede invece adeguamenti più piccoli, a passi di 0,1 punti percentuali.

1.3.1 Ritorno alla soluzione originaria di 0,5 punti percentuali se il tasso di riferimento è pari almeno al 2,25 per cento

Fino alla sentenza del Tribunale federale del 2020, il rendimento del capitale proprio investito era considerato ammissibile purché non superasse di oltre 0,5 punti percentuali il tasso d'interesse applicato dalle grandi banche per le ipoteche di primo grado, il predecessore del tasso d'interesse ipotecario di riferimento. Questo limite si basava su considerazioni economiche risalenti alla fase di tassi d'interesse elevati degli anni '80, quando i tassi ipotecari si attestavano intorno al 5,5 per cento, e aveva lo scopo di garantire ai locatori un rendimento che coprisse i costi, tenendo conto delle spese correnti e dei rischi.²¹ Così, il Tribunale federale intendeva creare un equilibrio tra la protezione degli inquilini da pigioni eccessive e il diritto legittimo dei locatori a un reddito

²⁰ <https://www.bwo.admin.ch/it/publication?id=6QaJGogq6tP0>

²¹ Cfr. DTF 112 II 149.

adeguato del capitale investito. Nell'allora contesto di tassi d'interesse elevati, tale supplemento appariva idoneo a garantire un rendimento accettabile.

A seguito della citata sentenza del Tribunale federale del 2020, un ritorno alla prassi precedente in caso di aumento del tasso di riferimento al 2,25 per cento comporterebbe un calo improvviso del supplemento da 2 punti percentuali a 0,5 punti percentuali. Il reddito netto consentito scenderebbe così improvvisamente dal 4,0 per cento al 2,75 per cento e un eventuale effetto yo-yo causerebbe una notevole volatilità. Per questo motivo si rinuncia a ripristinare tale sistema.

1.3.2 Riduzione del rendimento ammissibile a passi di 0,5 punti percentuali se il tasso di riferimento è pari almeno al 2,25 per cento

Per la riduzione degressiva del supplemento sarebbero ipotizzabili anche incrementi di 0,5 punti percentuali. Tuttavia, questa variante è stata scartata, poiché un eventuale effetto yo-yo comprometterebbe l'obiettivo di livellamento e la sicurezza di pianificazione, anche se in misura minore rispetto alla variante descritta al punto 1.3.1.

1.3.3 Riduzione del rendimento ammissibile per scaglioni di 0,1 punti percentuali se il tasso di riferimento è pari almeno al 2,25 per cento

È stata presa in considerazione anche una riduzione del limite massimo a passi di 0,1 punti percentuali. Questa variante comporterebbe che ogni variazione del tasso di riferimento richiederebbe automaticamente un adeguamento dell'importo del supplemento ammissibile. Nell'applicazione pratica ciò comporterebbe un frequente e complesso riadeguamento del supplemento, con un corrispondente onere amministrativo e costi aggiuntivi. Inoltre, una tale regolamentazione avrebbe anche un impatto sulla stabilizzazione dell'andamento del reddito ammissibile, poiché un aumento degli adeguamenti favorirebbe maggiori fluttuazioni e potrebbe compromettere la stabilità auspicata dell'andamento dei redditi.

2 Commento ai singoli articoli

Art. 10. Pigione abusiva dovuta a un reddito sproporzionato o a un prezzo di acquisto manifestamente eccessivo

Poiché ora l'articolo 10 OLAL definisce il reddito netto massimo consentito sul capitale proprio, appare logico adeguare la terminologia anche nel titolo. Invece che al «prezzo di acquisto manifestamente eccessivo», come finora, questo articolo fa riferimento alla «pigione abusiva dovuta a un reddito sproporzionato o a un prezzo di acquisto manifestamente eccessivo».

Art. 10, cpv. 1

Nella sua prima parte, l'articolo 269 CO stabilisce che le pigioni sono abusive se dall'oggetto locato se ne ricava un reddito eccessivo. Questa sistematica legislativa viene ripresa nel nuovo capoverso 1 dell'articolo 10 OLAL e precisata nel senso che un reddito è considerato eccessivo se il canone di locazione è superiore alla somma dei costi

immobiliari annuali imputabili e del reddito netto massimo consentito sul capitale proprio investito.

Art. 10, cpv. 2

Questo capoverso stabilisce che il rendimento netto massimo consentito è pari a 2 punti percentuali in più rispetto al tasso di riferimento, a condizione che quest'ultimo non superi il 2 per cento. In questo modo viene attuata la sentenza del Tribunale federale 147 III 14 del 26 ottobre 2020.

Art. 10, cpv. 3

Il paragrafo 3 stabilisce il reddito netto massimo quando il tasso di riferimento per i mutui ipotecari supera la soglia del 2 per cento. La determinazione avviene tramite una riduzione graduale del supplemento a passi di 0,25 punti percentuali. Ciò consente un adeguamento scalare e pianificabile e porta a un ammorbidimento dell'andamento delle pigioni.

Art. 10 cpv. 4

In riferimento all'articolo 10 capoverso 1 OLAL, questo capoverso stabilisce quando viene considerato abusivo un rendimento lordo realizzato su edifici di recente costruzione. Esso riprende la giurisprudenza del Tribunale federale e precisa in quali casi un reddito derivante da un bene locato deve essere qualificato come abusivo.

Art. 10 cpv. 5

Il testo attuale dell'articolo 10 OLAL diventa il capoverso 5 dell'articolo 10 OLAL. Questa collocazione all'interno dell'articolo è dovuta all'ordine dell'articolo 269 CO, dove il prezzo di acquisto manifestamente abusivo è menzionato solo dopo il reddito sproporzionato. Tale cronologia del testo di legge trova seguito nel nuovo paragrafo 5.

Art. 14... Prestazioni suppletive del locatore

Con le modifiche apportate a questo articolo viene attuata la sentenza 4A_75/2022 del 30 luglio 2024 del Tribunale federale, che ha così esteso il suo cambiamento di prassi in materia di reddito netto anche alla remunerazione delle prestazioni suppletive. Questa estensione richiede una definizione precisa delle migliorie che incrementano il valore di cui all'articolo 14 capoverso 4 OLAL.

Art. 14 cpv. 4bis

Per la determinazione del tasso di capitalizzazione delle migliorie di valorizzazione, dalla sentenza 4A_75/2022 del 30 luglio 2024 la nuova giurisprudenza del Tribunale federale sul rendimento netto deve essere imputata per metà alla remunerazione del capitale proprio.

Art. 14 cpv. 4ter

L'ammortamento di un investimento si basa sulla durata di vita normale dell'impianto in questione. Come valori di riferimento si utilizzano le tabelle di durata di vita elaborate congiuntamente dall'Associazione inquilini (MV) e dall'Associazione proprietari immobiliari (HEV). In caso di ristrutturazioni di ampia portata, invece, è determinante la durata di vita media ponderata delle aree ristrutturate.²² Il nuovo capoverso 4^{ter} precisa che il tasso adeguato di ammortamento è il rapporto in percento di 100 rispetto alla durata di vita prevista.

Art. 14 cpv. 4quater

Secondo la dottrina e la giurisprudenza, anche i costi di manutenzione correnti delle prestazioni suppletive devono essere presi in considerazione nel tasso di capitalizzazione. Questa prassi è sostenuta, tra l'altro, dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT)²³ e dalla giurisprudenza del Tribunale federale²⁴. La normativa vigente rimane invariata nel contenuto e viene codificata nel nuovo capoverso 4^{quater}.

Art. 15... Reddito lordo

La nuova disposizione relativa al rendimento abusivo di cui all'articolo 10 OLAL richiede un'integrazione per il calcolo del reddito lordo. Ciò vale in particolare da quando il Tribunale federale, nella sentenza 4A_339/2022 del 31 ottobre 2024, ha fatto riferimento alla nuova giurisprudenza sul rendimento netto e ha adeguato di conseguenza la prassi vigente in materia di reddito lordo.

Art. 15 cpv. 1

Questo paragrafo concretizza, sulla base dell'articolo 10 capoverso 1 OLAL, le condizioni alle quali un rendimento lordo deve essere considerato abusivo nel caso di edifici recenti. Esso riprende la giurisprudenza precedente e si basa sul fatto che gli edifici di recente costruzione, secondo la dottrina, per un periodo di circa dieci anni²⁵ sono soggetti a minori costi di manutenzione.

Art. 15 cpv. 2

Questo capoverso viene concretizzato in relazione al reddito lordo, senza che vengano apportate modifiche sostanziali al contenuto originario.

²² DTF 118 II 421; LACHAT, in: mp 4/93, pag. 153.

²³ Commentario-SVIT, art. 269a lett. D CO, pag. 777 segg.

²⁴ DTF 118 II 429.

²⁵ ROHRER, in: MRA 4/2020 pag. 163 segg., pag. 180; ROHRER, in: MRA 3/21, pag. 113 segg.; GIAVARINI, in MRA 3/2024.

Questo capoverso riprende la regola stabilita dalla sentenza 4A_339/2022 del 31 ottobre 2024, secondo cui il calcolo del rendimento lordo segue quello del reddito netto. Il supplemento per le spese correnti di esercizio e manutenzione rimane invariato in conformità con la sentenza del Tribunale federale 4C.464/1996 del 17 febbraio 1997, anche se il suo importo effettivo può variare a seconda dell'oggetto.

3 Ripercussioni

3.1 Ripercussioni per la Confederazione, i Cantoni e i Comuni, nonché per i centri urbani, gli agglomerati e le regioni di montagna

La modifica dell'ordinanza non ha ripercussioni per la Confederazione e può essere attuata con le risorse esistenti. Dal punto di vista economico, essa ha un impatto particolare sui centri urbani, poiché in questi luoghi la quota locativa è nettamente superiore alla media nazionale. La normativa proposta colma una lacuna giuridica e garantisce certezza legale e pianificatoria sia ai locatari che ai locatori.

3.2 Ripercussioni sull'economia, l'ambiente e la società

La precisazione proposta serve principalmente a garantire la sicurezza del diritto e la pianificazione. Gli affitti possono continuare ad essere adeguati solo sulla base dei motivi di adeguamento previsti dalla legge e del meccanismo di riferimento vigente; quest'ultimo prevede un aumento del 3 per cento per ogni aumento del tasso d'interesse di riferimento. Il progetto fissa quindi il limite massimo del rendimento ammissibile (controllo del reddito abusivo), ma non modifica il meccanismo stesso di adeguamento degli affitti. Fino a un tasso d'interesse di riferimento del 2 per cento viene codificata la giurisprudenza del Tribunale federale, in vigore e applicata dall'ottobre 2020. Al di sopra del 2 per cento, il supplemento massimo ammesso per il calcolo del rendimento, che il Tribunale federale non aveva specificato nella sua decisione di principio, viene ridotto in modo decrescente fino allo 0,5 per cento. La normativa proposta favorisce quindi un livellamento a lungo termine delle pigioni e dei rendimenti ammissibili.

Il reddito netto è determinante per gli immobili che hanno tra i dieci e i trent'anni. Gli edifici più recenti sono soggetti al rendimento lordo, mentre per gli immobili più vecchi (edificati o acquistati 30 o più anni fa) prevale la consuetudine locale e di quartiere; in questi casi, il reddito netto specificato non è determinante. Pertanto, la normativa non si applica su larga scala.

Il parco immobiliare svizzero è in gran parte datato: la maggior parte degli edifici adibiti ad uso abitativo è stata costruita prima del 1991. Questo segmento è soggetto alle consuetudini nella località e nel quartiere.

Da un punto di vista macroeconomico, la modifica dovrebbe avere un impatto che, seppur limitato, risulterebbe positivo consentendo una maggiore certezza giuridica. Non sono prevedibili ulteriori effetti sull'ambiente e sulla società.

4 Aspetti giuridici

4.1 Costituzionalità

In virtù delle sue competenze in materia di diritto civile (art. 122 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera [Cost.; RS 101]) e di locazione (art. 109 Cost.), la Confederazione disciplina in modo esaustivo la locazione e le relative disposizioni in materia di abuso nell'ambito del Codice delle obbligazioni (art. 253 segg. CO). Per la locazione di locali abitativi e commerciali, l'articolo 253a capoverso 3 CO conferisce al Consiglio federale la competenza di emanare disposizioni esecutive a livello di ordinanza. Il Consiglio federale ha fatto uso di questa facoltà emanando l'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione e commerciali (OLAL). Anche la modifica di tale ordinanza rientra nella sua competenza.

4.2 Compatibilità con gli impegni internazionali della Svizzera

La Svizzera non è vincolata da alcun impegno internazionale che limiti il suo margine di manovra in materia di diritto di locazione. La modifica dell'ordinanza è quindi conforme alle norme di diritto internazionale vincolanti per la Svizzera.

4.3 Forma dell'atto

Il progetto non contiene alcuna disposizione legislativa importante che, ai sensi dell'articolo 164 capoverso 1 Cost., debba essere emanata sotto forma di legge federale. Si tratta di disposizioni esecutive a livello di ordinanza, volte a garantire l'applicazione e l'attuazione delle disposizioni legali in materia di diritto di locazione.

4.4 Subordinazione al freno alle spese

Il progetto non contiene né nuove disposizioni in materia di sussidi né nuovi crediti d'impegno o limiti di spesa. Il progetto non sottostà pertanto al freno alle spese (art. 159 cpv. 3 lett. b Cost.).

4.5 Protezione dei dati

Dal punto di vista del trattamento dei dati personali, la presente modifica dell'OLAL non ha alcuna incidenza.