



Berna, 25 febbraio 2026

Tabella che illustra la normativa vigente e le modifiche previste

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

Normativa vigente	Progetto preliminare del 10 febbraio 2026 per la consultazione
Art. 10 Prezzo di acquisto manifestamente eccessivo (art. 269 CO) È manifestamente eccessivo a tenore dell'articolo 269 CO il prezzo d'acquisto chiaramente superiore al valore di reddito di un fondo, calcolato sulla base delle pigioni in uso della località o del quartiere per oggetti dello stesso tipo.	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; d. 1 punto percentuale se il tasso di riferimento è compreso tra il 4,5 per cento e il 5 per cento;



Normativa vigente	Progetto preliminare del 10 febbraio 2026 per la consultazione
	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 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 Prestazioni suppletive del locatore ¹ Sono prestazioni suppletive del locatore ai sensi dell'articolo 269a lett. b CO gli investimenti per migliorie di valorizzazione, l'ingrandimento della cosa locata, come pure le prestazioni accessorie suppletive. Di regola, le spese per revisioni importanti contano, in ragione del 50-70 per cento, come investimenti di valorizzazione, ² Sono inoltre considerate prestazioni suppletive le seguenti migliorie energetiche: a. le misure volte a ridurre la dispersione energetica dell'involucro degli edifici; b. le misure volte a razionalizzare l'uso dell'energia; c. le Misure volte a ridurre le emissioni degli impianti tecnici degli edifici; d. le misure volte a utilizzare le energie rinnovabili; e. la sostituzione di elettrodomestici ad alto consumo energetico tramite apparecchi a risparmio energetico. ³ Può essere considerata prestazione suppletiva soltanto la parte dei costi eccedente i costi per il ripristino o mantenimento dello stato preesistente. ^{3bis} I contributi accordati per migliorie di valorizzazione vanno detratti dall'importo della prestazione suppletiva.	Art. 14 Prestazioni suppletive del locatore ¹ Sono prestazioni suppletive del locatore ai sensi dell'articolo 269a lett. b CO gli investimenti per migliorie di valorizzazione, l'ingrandimento della cosa locata, come pure le prestazioni accessorie suppletive. Di regola, le spese per revisioni importanti contano, in ragione del 50-70 per cento, come investimenti di valorizzazione, ² Sono inoltre considerate prestazioni suppletive le seguenti migliorie energetiche: g. le misure volte a ridurre la dispersione energetica dell'involucro degli edifici; h. le misure volte a razionalizzare l'uso dell'energia; i. le Misure volte a ridurre le emissioni degli impianti tecnici degli edifici; j. le misure volte a utilizzare le energie rinnovabili; k. la sostituzione di elettrodomestici ad alto consumo energetico tramite apparecchi a risparmio energetico. ³ Può essere considerata prestazione suppletiva soltanto la parte dei costi eccedente i costi per il ripristino o mantenimento dello stato preesistente. ^{3bis} I contributi accordati per migliorie di valorizzazione vanno detratti dall'importo della prestazione suppletiva.

Normativa vigente	Progetto preliminare del 10 febbraio 2026 per la consultazione
⁴ Gli aumenti di pigione per investimenti di valorizzazione e migliorie energetiche non sono abusivi quando non superino l'adeguata aliquota che permetta la remunerazione del capitale investito, l'ammortamento e la manutenzione dell'investimento. ⁵ Gli aumenti di pigione per investimenti di valorizzazione e migliorie energetiche possono essere notificati soltanto a lavori ultimati, fermo restando che siano disponibili i documenti giustificativi. In caso di lavori più importanti, il locatore può procedere ad aumenti scalari di pigione in proporzione ai pagamenti già effettuati.	⁴ Gli aumenti di pigione per investimenti di valorizzazione e migliorie energetiche non sono abusivi quando non superino l'adeguata aliquota che permetta la remunerazione del capitale investito, l'ammortamento e la manutenzione dell'investimento. <i>^{4bis} Il tasso di remunerazione del capitale proprio adeguato è pari alla metà dei tassi di cui all'articolo 10, capoversi 2 e 3.</i> <i>^{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.</i> <i>^{4quater} Gli 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.</i> ⁵ Gli aumenti di pigione per investimenti di valorizzazione e migliorie energetiche possono essere notificati soltanto a lavori ultimati, fermo restando che siano disponibili i documenti giustificativi. In caso di lavori più importanti, il locatore può procedere ad aumenti scalari di pigione in proporzione ai pagamenti già effettuati.
Art. 15 Reddito lordo (art. 269a^o let. c CO) ¹ Il reddito lordo ai sensi dell'articolo 269a lettera c CO è calcolato sulla base dei costi d'investimento. ² Non si tiene conto dei costi del terreno e delle spese di costruzione e di acquisto manifestamente eccessive.	Art. 15 Reddito lordo (art. 269a let. c CO) ¹ Per determinare il reddito lordo a copertura dei costi ai sensi dell'articolo 269a lettera 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 Può 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.