

Codice delle obbligazioni (Nuovo disciplinamento a salvaguardia delle pigioni abusive)

Il titolo ottavo (Della locazione) del Codice delle obbligazioni¹ è modificato come segue:

Art. 253b cpv. 2

² *Esse non sono applicabili alle locazioni di appartamenti e case unifamiliari di lusso con superficie abitabile netta superiore ai 150 m².*

A. Pigioni abusive

Art. 269 I. Pigione iniziale di locali d'abitazione

¹ *La pigione iniziale di locali d'abitazione è abusiva se supera la fascia determinante.*

² *La fascia è calcolata in base al valore medio delle pigioni rilevate a livello nazionale con statistiche rappresentative per locali d'abitazione paragonabili. Essa comprende il 90 per cento delle pigioni che si trovano più vicino al valore medio per locali d'abitazione per i quali il rapporto di locazione è iniziato nel periodo di tempo di cinque anni precedenti il rilevamento statistico.*

³ *La comparazione è svolta con strumenti basati su metodi scientificamente riconosciuti e ricorrendo a statistiche rappresentative. Per l'applicazione dei modelli di rilevamento occorre consultare le associazioni dei locatori e quelle dei locatari, nonché altre organizzazioni e servizi competenti.*

⁴ *I criteri di una pigione paragonabile sono in particolare l'ubicazione, la superficie, lo stato, il periodo di costruzione e la dotazione dei locali.*

⁵ *Il Consiglio federale stabilisce più precisamente quali modelli statistici e quali criteri di paragone impiegare.*

⁶ *In caso di rilevamenti cantonali o comunali che soddisfano le condizioni giuste i capoversi 2 e 3, il Dipartimento federale dell'economia, su domanda del cantone o del comune, può decidere che la fascia sia stabilita in base a detti rilevamenti.*

Art. 269a II. Pigione iniziale per locali d'abitazione

La pigione iniziale per locali d'abitazione è abusiva se è superiore ai limiti delle pigioni in uso nella località o nel quartiere.

B. Adeguamenti della pigione durante la locazione

Art. 269b I. Principi di base

Adeguamenti della pigione durante la locazione sono ammessi se:

- a. si basano sull'andamento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo (indice nazionale);*
- b. sono previste in una convenzione sulle pigioni scalari;*

¹ RS 220

- c. *per i locali commerciali si basano su un accordo secondo cui la pigione dipende totalmente o in parte dalla cifra d'affari;*
- d. *corrispondono alle raccomandazioni di un accordo quadro di locazione;*
- e. *sono motivate da prestazioni suppletive del locatore.*

Art. 269c II. Adeguamenti all'indice nazionale

¹ *Il locatore può adeguare la pigione completamente o in parte alla differenza tra il livello dell'indice al momento della conclusione del contratto o dell'ultimo adeguamento della pigione e il livello dell'indice dopo uno o più anni interi dalla conclusione del contratto.*

² *In caso di diminuzione del livello dell'indice il locatore deve ridurre in modo corrispondente la pigione.*

³ *Se il rincaro annuo medio supera il cinque per cento per due anni consecutivi, il Consiglio federale ordina una riduzione adeguata della quota massima trasferibile sulla pigione.*

Art. 269d III. Pigionari scalari

La pattuizione di pigioni soggette a un determinato aumento periodico è valida soltanto se:

- a. *la locazione è conclusa per tre anni almeno;*
- b. *la pigione è aumentata una volta all'anno al massimo; e*
- c. *l'aumento è fissato in franchi.*

Art. 269e IV. Prestazioni suppletive del locatore

¹ *Gli aumenti di pigione in seguito a prestazioni suppletive del locatore non possono superare l'adeguata aliquota che permette la remunerazione del capitale investito, l'ammortamento e la manutenzione dell'investimento.*

² *Gli aumenti di pigione per migliorie di valorizzazione possono essere effettivi prima della scadenza dell'anno consecutivo all'inizio dei rapporti di locazione solo se indicati per iscritto al momento della conclusione del contratto.*

Art. 269f C. Locatori di utilità pubblica

Il Consiglio federale può emanare disposizioni speciali per le pigioni praticate dai locatori di utilità pubblica.

Art. 269g D. Aumenti di pigione e modifiche unilaterali del contratto da parte del locatore

¹ *Il locatore può aumentare in qualsiasi momento la pigione per la prossima scadenza di disdetta. Egli deve notificare al locatario, motivandolo, l'aumento di pigione almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di disdetta mediante un modulo approvato dal Cantone.*

² *L'aumento di pigione è nullo se il locatore:*

- a. *non ne dà notifica con il modulo previsto;*
- b. *non ne dà la motivazione;*
- c. *assieme alla notifica minaccia o fa menzione della disdetta.*

³ I capoversi 1 e 2 si applicano anche nel caso in cui il locatore intende in altro modo modificare il contratto a svantaggio del locatario, segnatamente diminuendo le sue prestazioni o introducendo nuove spese accessorie.

⁴ *Per la comunicazione di aumenti di pigione, previsti in un accordo sulle pigioni scalari, è sufficiente la semplice notifica.*

Art. 270 cpv. 2

² In caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, su tutto o su parte del loro territorio, l'uso di un modulo ai sensi dell'articolo 269e per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

Art. 270a cpv. 1

¹ *Il locatario può domandare la riduzione della pigione per il prossimo termine di disdetta se:*

- a. *lo stato dell'indice nazionale dopo uno o più anni dalla conclusione del contratto è inferiore a quello del momento in cui è stato concluso il contratto o a quello dell'ultimo adeguamento della pigione;*
- b. *la pigione per i locali commerciali dipende per convenzione dalla cifra d'affari e quest'ultima è diminuita;*
- c. *la pigione segue le raccomandazioni di un contratto quadro e queste non sono o non sono più rispettate.*

Art. 270b Abs. 1

¹ Il locatario può far ricorso presso l'autorità di conciliazione entro 30 giorni dalla data della notificazione, contro un aumento di pigione ritenuto abusivo ai sensi dell'articolo 269b.

Disposizioni transitorie della modifica del titolo ottavo del ...

Art. 1

¹ *Con l'entrata in vigore della presente modifica per i contratti di locazione di locali commerciali e d'abitazione vale il nuovo diritto.*

² *Per le locazioni che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica di legge il locatore può adeguare la pigione in base al diritto finora vigente, fintantoché il tasso d'interesse ipotecario di riferimento non supera il valore di 4,5 per cento. Il locatario può far valere la richiesta di riduzione della pigione giusta il diritto previgente.*

³ *Dopo il primo adeguamento della pigione giusta il nuovo diritto per ulteriori adeguamenti si applica esclusivamente il nuovo diritto.*

Art. 2

¹ *Gli aumenti di pigione comunicati prima dell'entrata in vigore della presente modifica ma che esplicano il loro effetto dopo di essa sottostanno al diritto previgente.*

² Sottostanno altresì al diritto previgente le richieste di riduzione della pigione presentate prima dell'entrata in vigore della presente modifica, ma che esplicano il loro effetto dopo di essa.

Art. 3

¹ Per i rapporti di locazione che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica di legge, vale quale riferimento lo stato dell'indice nazionale al momento dell'entrata in vigore della modifica.

² Se giusta l'articolo 1 capoverso 2, subentrano adeguamenti di pigione secondo il diritto previgente, vale lo stato dell'indice nazionale al momento dell'ultimo adeguamento giusta il diritto previgente.

Art. 4

Per i rapporti di locazione con pigioni indicizzate, esistenti al momento dell'entrata in vigore di questa modifica di legge, vale il diritto previgente fino allo scadere del contratto.

Art. 5

Per i rapporti di locazione esistenti al momento dell'entrata in vigore della presente modifica di legge, si applica l'articolo 253b capoverso 2 del diritto previgente.