



Rapporto esplicativo

Modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

1 Introduzione

Il risanamento energetico degli edifici in locazione rappresenta una sfida importante sul piano economico, che può essere affrontata soltanto fornendo incentivi adeguati. Nel contempo occorre perseguire il risparmio energetico e soddisfare il fabbisogno di alloggi a prezzo moderato. Conciliare queste esigenze non è facile, come rileva anche il Consiglio federale nel suo rapporto del 6 aprile 2016¹ prendendo in considerazione un elenco di misure possibili.

A maggior ragione, le ordinanze devono – nei limiti del loro campo d'applicazione – prevedere misure che permettano il risanamento energetico senza oneri economici aggiuntivi a carico dei locatari. Il contratto di rendimento energetico è una soluzione praticabile, a condizione di poter addebitare come spese accessorie gli oneri che ne derivano.

2 Contratto di rendimento energetico

Secondo il contratto di rendimento energetico (di seguito CRE) un prestatore di servizi (contraente o *Energy Service Company*, ESCO) si impegna a ridurre i consumi energetici di un immobile attuando le opportune misure tecniche e, se del caso, strutturali. Le principali misure di efficienza energetica sono, ad esempio, l'ottimizzazione dell'esercizio degli impianti di riscaldamento, ventilazione e climatizzazione, come pure eventualmente dell'automazione degli edifici, o la sostituzione di impianti e installazioni.

Il contratto regola la controprestazione del proprietario in modo da correlarla al valore dell'energia risparmiata: nell'arco di validità del contratto, l'importo pagato dal proprietario per le misure attuate non supera globalmente quello dei risparmi che realizza grazie alle prestazioni fornite dal prestatore di servizi. In Svizzera il CRE è ancora quasi sconosciuto.

¹ Rapporto del Consiglio federale del 6 aprile 2016 sul risanamento energetico degli edifici in locazione, in adempimento del postulato Jans del 22 marzo 2013 (13.3271); disponibile in francese e tedesco.

È comunque un modello interessante per inquilini e locatori, visto che il rischio finanziario più importante – il rischio d’impresa – è sostenuto dal prestatore di servizi. Tale rischio è infatti legato a una possibile eccedenza di costi aziendali rispetto alla controprestazione (che dipende dal risparmio energetico).

3 Ostacolo nel diritto di locazione

Il CRE può contribuire a estendere l’attuazione delle misure energetiche anche ai casi in cui, attualmente, ciò non è nell’interesse di locatori e inquilini (nel settore dell’edilizia abitativa questa impasse può costituire un ostacolo importante). Il ricorso al CRE è però ostacolato dal fatto che, a seconda del tipo di intervento, i costi relativi al risparmio energetico non possono – o non possono sempre – essere considerati spese accessorie ai sensi del Codice delle obbligazioni (CO; RS 220). Secondo l’articolo 257b CO, nel caso dei locali d’abitazione o commerciali le spese accessorie sono la remunerazione per i costi effettivamente sostenuti dal locatore per prestazioni connesse con l’uso, quali i costi di riscaldamento e di acqua calda e analoghe spese d’esercizio, come pure per tributi pubblici risultanti dall’uso della cosa. Perciò attualmente i costi sostenuti dal proprietario per pagare il prestatore di servizi possono essere trasferiti soltanto sotto forma di adeguamenti della pigione.

In effetti sarebbe invece opportuno poter addebitare questi costi come spese accessorie, poiché – analogamente a quanto avviene solitamente per diverse voci di spese accessorie –, i fattori determinanti per stabilire l’importo dovuto (valori dei consumi rilevati, prezzo dell’energia) variano costantemente. Converrebbe perciò poter compensare retroattivamente i costi, associandoli al periodo di conteggio corrispondente. Il loro trasferimento sulla pigione può invece avvenire soltanto in riferimento a un periodo successivo, e deve essere ulteriormente differito a causa dei termini vigenti per l’adeguamento della pigione.

4 Mozione Schilliger

In quest’ambito, la mozione Schilliger del 12 dicembre 2013² (tolta dal ruolo nel dicembre 2015 poiché la trattazione nella Camera non si è conclusa entro due anni) formula una richiesta in termini simili. In merito a questa mozione il Consiglio federale aveva espresso un parere sfavorevole, soprattutto perché riteneva che la possibilità di far valere i risparmi (anziché i costi) fosse in contrasto con il principio fondamentale della pigione commisurata ai costi. Il CRE risolve questo problema in virtù delle sue tre parti contrattuali: non vengono trasferiti direttamente gli importi risparmiati, bensì i costi effettivi che derivano al locatore dalle controprestazioni fornite per le misure di efficienza energetica finanziate dal prestatore di servizi.

5 Disciplinamento mediante ordinanza

Per trasferire i costi CRE addebitandoli come spese accessorie basterebbe, sotto il profilo della base legale, inserire una disposizione nell’OLAL. Questa procedura è già stata seguita per la fattispecie di cui all’articolo 6a OLAL (se una centrale esterna fornisce energia si possono addebitare come spese accessorie gli oneri che non rientrano nei costi d’impianto e non risultano dall’uso). Inoltre i costi CRE sono stabiliti in base ai risparmi realizzati nell’uso della cosa locata. Si tratta perciò di spese connesse con l’uso ai sensi dell’articolo 257b CO.

² 13.4207 Diritto di locazione dei locali commerciali nel CO. Consentire l’addebito di spese accessorie per il risparmio energetico

6 Normativa proposta

Un'integrazione dell'OLAL consentirebbe di rimuovere gli elementi che ostacolano l'applicazione del CRE; occorre però che i costi trasferibili, relativi alle misure CRE, siano limitati al valore del risparmio energetico, così da non creare costi aggiuntivi a carico degli inquilini. A queste condizioni l'adeguamento dell'OLAL potrebbe diventare un importante strumento per promuovere soluzioni innovative e creare un quadro favorevole per tutte le parti interessate.

La limitazione dei costi trasferibili al risparmio conseguito presuppone che quest'ultimo possa essere stabilito in modo affidabile. Si tratta in primo luogo del risparmio dei costi per la produzione di acqua calda e dei costi di riscaldamento. Tuttavia nel campo d'applicazione del CRE possono rientrare anche altri fattori di costo, come ad esempio quelli relativi alla corrente di uso generale utilizzata nell'immobile in questione per l'aerazione, l'illuminazione e simili. È invece opportuno escludere le spese di consumo direttamente a carico degli inquilini – come ad esempio quelle concernenti la corrente domestica –, anche in considerazione del fatto che per ragioni legate alla protezione dei dati il loro rilevamento risulterebbe quasi impossibile.

Vanno inoltre presi in considerazione i fattori che possono influire sul consumo di energia ma che non sono riconducibili alle misure di efficienza energetica adottate. Questo principio viene sancito all'articolo 6c capoverso 5 del progetto di modifica dell'OLAL. Oltre al caso dei fattori atmosferici, menzionati all'articolo suddetto, potrebbero, potrebbe trattarsi ad esempio anche del numero di inquilini dell'immobile o dei singoli appartamenti. In Svizzera il CRE non si è ancora affermato, e pertanto gli esempi che possono attestarne l'efficacia economica sono relativamente pochi. Tuttavia il successo ottenuto nel risanamento di strutture pubbliche e alberghiere confermano che il CRE potrebbe essere molto utile ai fini dell'ottimizzazione energetica di edifici abitativi e commerciali. L'adeguamento delle condizioni quadro del diritto di locazione modificando l'OLAL, secondo quanto proposto, sarebbe perciò un importante passo avanti.

7 Nuovo articolo 6c OLAL (progetto)

Art. 6c Contratto di rendimento energetico

¹ Il locatore può addebitare come spese accessorie i costi relativi a un contratto di rendimento energetico.

² L'importo addebitato al conduttore non può superare il valore del risparmio dei costi energetici realizzato in virtù del contratto di rendimento energetico.

³ Un contratto di rendimento energetico impegna un prestatore di servizi a ridurre i consumi energetici di un immobile mediante opportune misure di efficienza energetica e a calcolare la propria retribuzione secondo il valore dell'energia risparmiata.

⁴ Per misure di efficienza energetica ai sensi del capoverso 3 si intendono in particolare:

- a. l'ottimizzazione dell'esercizio degli impianti di riscaldamento, ventilazione e climatizzazione, nonché dell'automazione degli edifici;
- b. la sostituzione di impianti, installazioni e lampade.

⁵ I fattori, come quelli atmosferici, che influiscono sul consumo di energia ma che non sono riconducibili a misure di efficienza energetica sono tenuti in considerazione.