



Marzo 2019

---

# **Modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali: rapporto sui risultati della consultazione**

---

## Indice

<b>1</b>	<b>Situazione iniziale.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Procedura di consultazione.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Sintesi dei risultati.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>I singoli pareri .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Cantoni .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1.1</b>	<b>Argovia .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1.2</b>	<b>Appenzello Interno .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1.3</b>	<b>Basilea Campagna.....</b>	<b>6</b>
<b>4.1.4</b>	<b>Basilea Città .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1.5</b>	<b>Berna .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1.6</b>	<b>Friburgo .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1.7</b>	<b>Ginevra .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1.8</b>	<b>Glarona .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1.9</b>	<b>Giura .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1.10</b>	<b>Lucerna.....</b>	<b>7</b>
<b>4.1.11</b>	<b>Neuchâtel .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1.12</b>	<b>Nidvaldo .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1.13</b>	<b>Obvaldo .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.14</b>	<b>San Gallo .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.15</b>	<b>Sciaffusa.....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.16</b>	<b>Soletta.....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.17</b>	<b>Ticino .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.18</b>	<b>Turgovia .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.19</b>	<b>Vaud .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.20</b>	<b>Vallese .....</b>	<b>9</b>
<b>4.1.21</b>	<b>Zugo .....</b>	<b>9</b>
<b>4.1.22</b>	<b>Zurigo .....</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Partiti rappresentati nell'Assemblea federale .....</b>	<b>9</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Partito popolare democratico (PPD).....</b>	<b>9</b>
<b>4.2.2</b>	<b>Partito liberale-radical (PLR) .....</b>	<b>10</b>
<b>4.2.3</b>	<b>Partito verde liberale (pvl) .....</b>	<b>10</b>
<b>4.2.4</b>	<b>Unione democratica di centro (UDC).....</b>	<b>10</b>
<b>4.2.5</b>	<b>Partito socialista (PS) .....</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle Città e delle Regioni di montagna ..</b>	<b>11</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Unione delle città svizzere (UCS).....</b>	<b>11</b>
<b>4.4</b>	<b>Associazioni nazionali di categoria.....</b>	<b>11</b>
<b>4.4.1</b>	<b>Unione svizzera delle arti e mestieri (usam).....</b>	<b>11</b>
<b>4.5</b>	<b>Altre organizzazioni interessate .....</b>	<b>11</b>

<b>4.5.1</b>	<b>Associazione svizzera proprietari fondiari (APF)</b> .....	11
<b>4.5.2</b>	<b>Associazione svizzera inquilini (ASI)</b> .....	12
<b>4.5.3</b>	<b>Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT)</b> .....	12
<b>4.5.4</b>	<b>Fédération Romande Immobilière (FRI)</b> .....	12
<b>4.5.5</b>	<b>WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften</b> .....	13
<b>4.5.6</b>	<b>Chambre genevoise Immobilière (cgi)</b> .....	13
<b>4.5.7</b>	<b>Union suisse des professionnels de l'immobilier (uspi)</b> .....	13
<b>4.5.8</b>	<b>Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)</b> .....	13
<b>4.5.9</b>	<b>World Wide Fund for Nature (WWF Svizzera)</b> .....	13
<b>4.5.10</b>	<b>Unione svizzera degli installatori elettricisti (USIE)</b> .....	14
<b>4.5.11</b>	<b>Swiss Energy Service Companies (swissesco)</b> .....	14
<b>4.5.12</b>	<b>Gastrosuisse</b> .....	14
<b>4.5.13</b>	<b>Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA)</b> .....	14
<b>4.5.14</b>	<b>Associazione svizzera e del Liechtenstein della tecnica della costruzione (suissetec)</b> .....	14
<b>4.5.15</b>	<b>Centre Patronal (CP)</b> .....	14
<b>4.5.16</b>	<b>Fédération des Entreprises Romandes (FER)</b> .....	15
<b>4.6</b>	<b>Altri pareri</b> .....	15

## 1 Situazione iniziale

Il settore della tecnica della costruzione si sta sviluppando rapidamente. Da molto tempo le novità non riguardano più soltanto aspetti tecnici bensì, sempre più spesso, anche modelli commerciali innovativi e modalità di cooperazione. Basti ricordare, ad esempio, i contratti nei quali un prestatore di servizi si impegna, nei confronti della parte contraente, a fornire o mettere a disposizione carburante. I contratti possono assumere forme diverse e concernere, ad esempio, il riscaldamento, il raffreddamento, la corrente o il vapore.

Una forma contrattuale particolare, diversa sotto il profilo giuridico, è il cosiddetto contratto di rendimento energetico (di seguito CRE). Non riguarda la fornitura di energia, bensì una promessa di risparmio energetico. Questo obiettivo può essere raggiunto, ad esempio, mediante l'installazione e l'esercizio di impianti o interventi generali di ottimizzazione nell'ambito dell'impiantistica degli edifici. Un CRE che limita la controprestazione al corrispettivo dell'energia risparmiata risulta molto conveniente, visto che il proprietario dell'edificio non si assume praticamente alcun rischio finanziario. Inoltre non deve disporre di conoscenze tecniche approfondite né investire forti somme di denaro.

Per queste ragioni in Svizzera l'importanza del CRE è cresciuta negli anni, soprattutto nell'edilizia pubblica e alberghiera. Si tratta di gruppi target in cui le ottimizzazioni riguardano immobili generalmente piuttosto grandi e i miglioramenti economici avvantaggiano direttamente i loro proprietari. Invece nel settore dell'affitto di locali d'abitazione o commerciali il CRE è ancora poco diffuso. Sotto questo profilo è determinante che, a seconda delle misure adottate, i costi legati al risparmio energetico non corrispondono o corrispondono solo in parte al concetto giuridico di «spese accessorie» ai sensi del Codice delle obbligazioni (CO; RS 220). Secondo l'articolo 257b nel caso di 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 pagamenti del proprietario al prestatore di servizi devono essere recuperati almeno in parte sotto forma di adeguamento della pigione, e ciò ostacola l'introduzione del CRE sul mercato degli alloggi in locazione.

Alla luce di quanto precede, il Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR) ha incaricato l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) di elaborare un progetto di modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL) da porre in consultazione. La modifica mira a permettere di addebitare ai conduttori i costi derivanti dal CRE. Questa deroga ai principi generali viene legittimata dal fatto che le relative spese accessorie, a carico dei conduttori, corrisponderebbero al massimo all'importo dei costi energetici risparmiati, e di conseguenza non potrebbe causare alcun pregiudizio economico.

## 2 Procedura di consultazione

Il 20 agosto 2018 il DEFR ha avviato la procedura di consultazione concernente l'integrazione dell'OLAL. Si tratta di permettere al locatore di addebitare come spese accessorie i costi relativi a un CRE, se l'importo a carico del conduttore non supera i costi energetici risparmiati in virtù del CRE.

Sono stati invitati a esprimersi sul progetto i Cantoni, i partiti rappresentati nell'Assemblea federale, le associazioni mantello dei Comuni, delle Città e delle Regioni di montagna, le associazioni mantello nazionali dell'economia e altre organizzazioni interessate, tra cui, in particolare, le associazioni degli inquilini e dei locatori. Il progetto posto in consultazione è stato pubblicato anche sul sito della Confederazione ([www.admin.ch](http://www.admin.ch)) e su quello dell'UFAB ([www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)).

Il 20 novembre 2018, termine di scadenza della consultazione, erano pervenute in totale 49 risposte. Ad eccezione di Svitto, Uri, Grigioni e Appenzello Esterno tutti i Cantoni hanno espresso un parere.

Inoltre hanno trasmesso una presa di posizione cinque partiti rappresentati nell'Assemblea federale: il Partito liberale-radicalo (PLR), il Partito popolare democratico (PPD), il Partito verde liberale (pvl), l'Unione democratica di centro (UDC) e il Partito socialista (PS).

Con l'Unione della città svizzere (UCS) e l'Unione svizzera delle arti e mestieri (usam) hanno risposto anche sia un'associazione mantello dei Comuni, delle Città e delle Regioni di montagna che una delle associazioni mantello nazionali dell'economia.

Si sono inoltre espresse 16 organizzazioni interpellate nel quadro della consultazione. Si tratta di: Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF), Chambre genevoise immobilière (CGI), Fédération Romande Immobilière (FRI), Associazione svizzera dei proprietari fondiari (APF), Associazione svizzera inquilini (ASI), Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT), Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse), WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, Associazione svizzera e del Liechtenstein della tecnica della costruzione (suissetec), Gastrosuisse, Fédération des entreprises romandes (FER), Centre Patronal (CP), Swiss Energy System Companies (swissesco), Unione svizzera degli installatori elettricisti (USIE), Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA) nonché World Wide Fund for Nature (WWF Svizzera).

Hanno invece rinunciato a esprimersi la Conferenza dei direttori cantonali dell'energia (EnDK), il Cantone dei Grigioni e l'Unione svizzera degli imprenditori (USI).

Inoltre è pervenuta una presa di posizione che rientra nella categoria "altri pareri".

### **3 Sintesi dei risultati**

Delle 49 risposte inoltrate nel quadro della procedura di consultazione, 46 contengono un parere sui contenuti del progetto. La proposta di integrazione dell'OLAL suscita prese di posizione discordanti: nel complesso 27 sono favorevoli e 19 contrarie.

La proposta viene approvata da 15 Cantoni, un partito rappresentato nell'Assemblea federale, un'associazione mantello dei Comuni, delle Città e delle Regioni di montagna, un'associazione mantello nazionali dell'economia e altre nove organizzazioni interessate. Viene invece respinta da sette Cantoni, quattro partiti rappresentati nell'Assemblea federale, sette organizzazioni interessate e un partecipante non interpellato direttamente.

I pareri favorevoli rilevano in particolare: l'importante contributo che il CRE può fornire al raggiungimento degli obiettivi della Strategia energetica 2050; la possibilità di superare un ostacolo giuridico nell'ambito del diritto di locazione; il vantaggio di recuperare i costi CRE come spese accessorie invece di addebitarle con la pigione; l'assenza di costi aggiuntivi a carico dei conduttori; la possibilità di ridurre ulteriormente le emissioni.

Alcune risposte approvano il progetto proponendo aggiunte o precisazioni. Si tratterebbe, ad esempio, di estendere il campo d'applicazione ad altri modelli di contratto, come pure di integrare l'elenco non esaustivo di possibili misure di efficienza energetica con misure inerenti all'involucro edilizio o alla sostituzione di sistemi basati sull'energia fossile con sistemi energetici di altro tipo. In un altro caso si propone di stabilire il valore del risparmio energetico tenendo conto dell'andamento dei prezzi dell'energia. Inoltre diversi pareri auspicano che la protezione degli inquilini dall'aumento dei costi venga sancita con maggiore chiarezza, e che vengano formulate prescrizioni chiare in materia di misurazione dei risparmi energetici.

I pareri contrari sottolineano invece: l'insufficiente potenziale del CRE nel settore degli alloggi in locazione; l'opportunità di intervenire a livello di legge e non di ordinanza; la penalizzazione dei proprietari che investono autonomamente nel risparmio energetico; il vantaggio del contraente sul proprietario; l'impossibilità di includere nel calcolo del risparmio dei costi un fattore importante come il comportamento del conduttore; la scarsa chiarezza riguardo alla presa in considerazione delle variazioni climatiche; il fatto che anche altri fattori (oltre al risparmio sui costi energetici) determinerebbero la formazione del prezzo da parte del contraente; l'opportunità di attendere la prossima revisione della legge sul CO<sub>2</sub>; l'indeterminatezza degli effetti sul settore degli alloggi sussidiati; e la necessità di approfondire alcuni aspetti del diritto in materia fiscale.

Anche diverse risposte sfavorevoli esprimono dubbi riguardo alla misurazione del risparmio energetico e chiedono che l'addebitamento sotto forma di spese accessorie sia possibile anche per altri modelli contrattuali e categorie di offerenti.

Va notato che sia per rifiutare il progetto, sia per condizionare l'approvazione o manifestare aspettative, i partecipanti alla consultazione ricorrono ad argomenti simili (se non identici). In altri termini, le posizioni favorevoli e quelle sfavorevoli non sono nettamente contrapposte: bisognerà tenerne conto nel quadro delle fasi procedurali successive.

## **4 I singoli pareri**

### **4.1 Cantoni**

#### **4.1.1 Argovia**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Argovia appoggia la proposta di regolamentazione, rilevando che si tratta di uno strumento che consente di attuare misure di risanamento energetico senza causare oneri aggiuntivi ai conduttori. Il rapporto esplicativo dovrebbe informare maggiormente in merito al funzionamento del CRE nel caso di piccoli oggetti locativi.

#### **4.1.2 Appenzello Interno**

Il Landamano e il Governo del Cantone di Appenzello Interno sono favorevoli alla modifica, perché permetterebbe di fornire un contributo importante al raggiungimento degli obiettivi della Strategia energetica 2050.

#### **4.1.3 Basilea Campagna**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Basilea Campagna respinge la proposta di modifica dell'OLAL: addebitare i costi ai conduttori sotto forma di spese accessorie sarebbe inopportuno visto che si tratterebbe di investimenti di valorizzazione che possono determinare un aumento della pigione. Inoltre la disposizione proposta potrebbe essere fonte di controversie e sarebbe scarsamente applicabile.

#### **4.1.4 Basilea Città**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Basilea Città condivide la proposta di integrare l'OLAL con un articolo 6c relativo al CRE, perché la possibilità di addebitare i costi sotto forma di spese accessorie renderebbe meno problematici i rapporti tra conduttori e locatori nel caso di investimenti in misure di risparmio energetico. Inoltre rileva che non essendo permessi costi aggiuntivi a carico dei conduttori, si dovrebbe poter misurare con precisione il risparmio energetico. Ritiene che si tratti di un modello interessante perché permette l'attuazione di misure di efficienza energetica senza oneri finanziari supplementari a carico di conduttori e locatori.

#### **4.1.5 Berna**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Berna valuta positivamente la proposta di modifica dell'OLAL: un elemento fondamentale delle sue direttive per la politica di governo 2015–2018 sarebbe infatti la promozione dello sviluppo sostenibile. Ritiene che il CRE sia uno strumento relativamente nuovo. Perciò resterebbe da chiarire, ad esempio, se anche i costi delle misure edilizie che normalmente spettano al proprietario, o che vengono addebitati al conduttore tramite la pigione, possano essere oggetto di un CRE. Il rapporto esplicativo dovrebbe per quanto possibile approfondire le questioni e i problemi attuativi.

#### **4.1.6 Friburgo**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Friburgo approva il progetto. Sottolinea l'importanza dell'obiettivo di risanare il parco degli immobili locativi e nel contempo rileva che la scarsa redditività può impedire gli investimenti in questo settore. Perciò il CRE sarebbe uno strumento valido al fine di aumentare i risanamenti edilizi e approva l'addebitamento dei costi con le spese accessorie. Sarebbe però necessario disciplinare i rapporti dopo la scadenza del contratto, soprattutto nel caso di CRE a breve

termine. Bisognerebbe inoltre evitare che i lavori di cui al capoverso 4 diventino un obbligo legale a carico dei proprietari, perché in quel caso i costi non potrebbero essere addebitati come spese accessorie.

#### **4.1.7 Ginevra**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Ginevra approva la proposta di integrazione dell'OLAL ritenendola conforme agli obiettivi della Strategia energetica 2050. Questi renderebbero urgente il risanamento del parco edilizio e il passaggio alle energie rinnovabili. Perciò il capoverso 4 dovrebbe prevedere l'obbligo di sostituire i sistemi di riscaldamento basati sull'energia fossile con sistemi che utilizzano energie rinnovabili, così da impedire che con il CRE vengano finanziati nuovi sistemi di riscaldamento ad olio combustibile. Il nuovo articolo 6c sarebbe derogatorio rispetto al principio sancito dall'articolo 6 OLAL: perciò i costi e il meccanismo di finanziamento del CRE andrebbero presentati in dettaglio in un allegato al conteggio delle spese accessorie. Inoltre i fattori che influiscono sul consumo di energia ma che non sono riconducibili al CRE non dovrebbero poter essere addebitati ai conduttori sotto forma di spese accessorie. Da ultimo sarebbe utile elaborare una direttiva di attuazione in materia di calcolo del risparmio energetico derivante dal CRE.

#### **4.1.8 Glarona**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Glarona condivide il progetto senza formulare proposte e/o osservazioni.

#### **4.1.9 Giura**

Il Governo della Repubblica e del Cantone del Giura ha preso conoscenza dell'aggiunta prevista senza formulare osservazioni.

#### **4.1.10 Lucerna**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Lucerna condivide l'obiettivo di ridurre il consumo energetico degli edifici abitativi; dubita però che la promozione del CRE sia la giusta via da seguire per raggiungerlo. Ritiene che sarebbe molto meglio introdurre una procedura per sensibilizzare le parti interessate sul consumo energetico. A tale riguardo menziona sistemi tecnologici come i marchi di efficienza energetica o i contatori intelligenti. Da ultimo, la formulazione dell'articolo 6c OLAL lascerebbe in sospeso molti aspetti pratici: da un lato sarebbe difficile distinguere le effettive misure di risparmio energetico dai fattori esterni; dall'altro, perché l'unione di investimenti di valorizzazione e misure di efficienza energetica causerebbe divergenze sia tra proprietari, sia tra conduttori. Per questa ragione il Consiglio di Stato del Cantone di Lucerna invita a riconsiderare la nuova disposizione per verificarne l'applicabilità.

#### **4.1.11 Neuchâtel**

Secondo il Consiglio di Stato del Cantone di Neuchâtel il CRE sarebbe uno strumento utile per raggiungere importanti obiettivi di risanamento energetico degli edifici abitativi. L'impossibilità di recuperare i costi addebitandoli come spese accessorie renderebbe difficile l'applicazione del CRE, anche a causa dell'estrema variabilità dei fattori di calcolo dell'importo dovuto. Inoltre andrebbero presi in considerazione anche i fattori che, pur non essendo riconducibili al CRE, possono influire sul consumo energetico. Per tutelare la trasparenza e conformemente al modello del conteggio individuale delle spese dell'energia e dell'acqua (CISE) occorrerebbe definire un sistema di fatturazione valido per tutta la Svizzera. Il progetto di modifica dell'ordinanza verrebbe approvato a questa condizione.

#### **4.1.12 Nidvaldo**

Pur condividendo gli sforzi per la promozione del CRE, il Consiglio di Stato del Cantone di Nidvaldo ritiene che la modalità di recupero dei costi proposta sia impraticabile, e perciò respinge il progetto. Quest'ultimo sarebbe in contrasto con la definizione delle spese accessorie secondo la legge. Inoltre bisognerebbe prendere in considerazione anche i fattori che influiscono sul consumo energetico ma che non sono riconducibili alle misure di efficienza energetica attuate. A titolo di esempio menziona il numero

di persone che vivono in un'abitazione, il cui influsso sui consumi energetici per sua natura non è misurabile. In conclusione, la proposta di regolamentazione sarebbe portatrice di un elevato potenziale di conflittualità. Aumenterebbero le contestazioni in materia di spese accessorie su cui dovrebbero decidere le autorità di conciliazione e i tribunali civili.

#### **4.1.13 Obvaldo**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Obvaldo è favorevole agli incentivi al risanamento energetico introdotti dal progetto di modifica dell'ordinanza, perché non comportano oneri economici aggiuntivi per i conduttori. In pratica sarebbe difficile valutare gli effetti del CRE a causa della mancanza di esperienza. In particolare si tratterebbe di prevenire con misure adeguate gli abusi volti all'ottenimento di vantaggi fiscali.

#### **4.1.14 San Gallo**

Il Governo del Cantone di San Gallo non ha nulla da obiettare alla proposta di modifica dell'OLAL.

#### **4.1.15 Sciaffusa**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Sciaffusa respinge la proposta di modifica in base al principio – sancito dal Codice delle obbligazioni e confermato dal Tribunale federale – secondo cui le spese accessorie addebitate devono in ogni caso corrispondere soltanto a costi d'esercizio. Il CRE concernerebbe invece anche costi di manutenzione e investimenti di valorizzazione recuperabili soltanto con la pigione. Il rimando all'articolo 6a OLAL contenuto nel rapporto esplicativo sarebbe inopportuno, visto che la relativa disposizione riguarda soprattutto i costi d'esercizio. Prima andrebbe modificato il Codice delle obbligazioni, poi eventualmente disciplinati i dettagli nell'OLAL.

#### **4.1.16 Soletta**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Soletta approva l'inserimento del CRE nell'ordinanza perché potrebbe contribuire alla realizzazione di misure energetiche nel settore edilizio. Resterebbero però da definire esattamente le modalità di calcolo del risparmio dei costi energetici, e andrebbe chiarito se e come considerare il prezzo dell'energia. Ad esempio, a seconda dei casi anche la sostituzione di una pompa di calore con un impianto di riscaldamento a gas potrebbe valere come risparmio, malgrado sia in contrasto con gli obiettivi energetici e climatici. Da ultimo mancherebbero indicazioni attuative precise, utilizzabili dalle autorità di conciliazione per verificare l'effetto risparmio.

#### **4.1.17 Ticino**

Il Cantone Ticino ritiene che sotto il profilo fiscale manchi una sufficiente analisi della proposta. Tale analisi dovrebbe tenere conto della legge federale sull'imposta federale diretta e della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni. Il CRE potrebbe avere conseguenze fiscali: perciò il Cantone Ticino auspica che venga svolta un'analisi approfondita degli aspetti fiscali per le diverse categorie di contribuenti potenzialmente toccati dalla modifica, anche per verificare l'eventuale necessità di adeguare il diritto fiscale federale. A tale proposito fa riferimento anche al principio di uguaglianza giuridica (articolo 8 della Costituzione federale) e a quello dell'imposizione secondo la capacità economica (articolo 127 capoverso 2 della Costituzione federale).

#### **4.1.18 Turgovia**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Turgovia condivide sostanzialmente il progetto in consultazione; propone però una precisazione dell'articolo 6c capoverso 5 OLAL, per chiarire quali fattori, oltre a quelli atmosferici, vadano tenuti in considerazione nel calcolo.

#### **4.1.19 Vaud**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Vaud respinge la proposta di modifica dell'OLAL perché il progetto sarebbe lacunoso e lascerebbe in sospeso molte questioni. Inoltre si tratterebbe di misure tecniche con

effetti difficilmente misurabili sui consumi energetici dei nuclei famigliari, che potrebbero risentire di svariati fattori: condizioni atmosferiche, comportamento dei conduttori, prezzi dell'energia o difetti. I rischi legati al CRE sarebbero a carico dei fornitori di prestazioni. Questi ultimi per avere buone possibilità di guadagno si rivolgerebbero soprattutto agli edifici più grandi e recenti. Verrebbero così trascurati gli immobili più vecchi e piccoli, che necessitano maggiormente di risanamento energetico. Inoltre potrebbero nascere problemi in relazione alle disposizioni del Cantone di Vaud in materia di conteggio delle spese per il riscaldamento e l'acqua calda: i conduttori rischierebbero di pagare due volte per le medesime prestazioni.

#### **4.1.20 Vallese**

Il Consiglio di Stato del Cantone del Vallese accoglie la proposta di adeguamento dell'OLAL e sottolinea il potenziale del CRE come incentivo al risanamento di edifici e al raggiungimento degli obiettivi della Strategia energetica 2050. Sarebbe tuttavia indispensabile un riferimento alle energie rinnovabili, perché diversamente un CRE potrebbe, ad esempio, favorire l'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento a olio. Inoltre i conduttori dovrebbero poter conoscere esattamente sia i costi sia le modalità di calcolo, e pertanto le relative informazioni dovrebbero essere consultabili nel conteggio delle spese accessorie e in un allegato.

#### **4.1.21 Zugo**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Zugo chiede di rinunciare all'introduzione di un articolo nell'OLAL e di valutare invece se i costi non siano addebitabili con la pigione netta, sotto forma di investimenti di valorizzazione. Condivide sostanzialmente l'obiettivo perseguito dal progetto; invita però a riflettere sulle possibili difficoltà legate al recupero dei costi mediante le spese accessorie, causate dalla scarsa chiarezza con cui viene definito il CRE. Teme che attori terzi possano partecipare al finanziamento soltanto per ottenere una rendita che, per finire, sarebbe a carico dei conduttori. Anche il calcolo dei risparmi realizzati e la definizione dei fattori che possono influire sul consumo di energia (ma che non sono riconducibili alle misure di efficienza energetica) potrebbero risultare difficoltosi.

#### **4.1.22 Zurigo**

Il Consiglio di Stato del Cantone di Zurigo appoggia l'idea di incentivare il risanamento energetico degli edifici senza causare costi aggiuntivi ai conduttori. Sottolinea il potenziale del CRE in relazione al duplice obiettivo di migliorare l'efficienza energetica e conservare alloggi a costo moderato, nonché l'utilità finora dimostrata dal CRE per progetti di risanamento realizzati dall'ente pubblico. Il Consiglio di Stato condivide la proposta di recuperare i costi CRE addebitandoli come spese accessorie e nei limiti del valore dei risparmi. Rileva inoltre che andrebbe chiarito il rapporto con le disposizioni dell'OLAL relative alla manutenzione (art. 5 cpv. 2 lett. g) nonché al recupero degli investimenti di valorizzazione (art. 14); occorrerebbe poter stabilire con precisione l'entità del risparmio realizzato; e bisognerebbe decidere se tenere conto delle variazioni di prezzo dell'energia. Pone inoltre la questione relativa alle possibili conseguenze del CRE sulla pigione delle abitazioni sussidiate dai Cantoni nell'eventualità di una nuova stima del valore assicurato degli edifici.

## **4.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale**

### **4.2.1 Partito popolare democratico (PPD)**

Il PPD riconosce il potenziale del CRE: tuttavia si esprime criticamente sul progetto. Quest'ultimo presenterebbe lacune importanti e risentirebbe di una formulazione poco chiara. Andrebbero definite meglio le modalità di calcolo del risparmio energetico e non si sarebbe tenuto conto del comportamento dei conduttori. Questa indeterminatezza porterebbe a un aumento delle controversie tra conduttori e locatori. Inoltre la proposta di regolamentazione avvantaggerebbe i contraenti rispetto ai proprietari e ai locatori che investono autonomamente in misure di efficienza energetica, perché questi ultimi non potrebbero addebitare i loro costi sotto forma di spese accessorie: ne recupererebbero soltanto una parte tramite la pigione. Da ultimo il PPD fa notare che i locatori che sottoscrivono un CRE potrebbero

essere incentivati a ridurre al minimo gli anticipi delle spese accessorie, e ciò sarebbe una possibile fonte di controversie.

#### **4.2.2 Partito liberale-radical (PLR)**

Il PLR respinge il progetto. Apprezza la volontà di incentivare il risanamento energetico degli edifici, ritenendo che quest'ultimo sia una condizione indispensabile per raggiungere gli obiettivi della Strategia energetica 2050. Riconosce che il CRE potrebbe contribuire a tale scopo, poiché in alcuni casi permetterebbe di evitare il dilemma «conduttore-locatore». A questo riguardo cita la mozione 13.4207 (che si prefiggeva di addebitare come spese accessorie i risparmi sull'energia generati dal risanamento energetico), depositata dal consigliere nazionale Schilliger il 12 dicembre 2013 e tolta di ruolo nel 2015 perché non discussa entro il termine di due anni. Tuttavia prendendo in considerazione soltanto il CRE il progetto avvantaggerebbe le aziende parastatali: estendendo il campo d'applicazione si favorirebbe invece un mercato più ampio, e si faciliterebbe il raggiungimento degli obiettivi della Strategia energetica 2050. Inoltre il progetto consentirebbe un margine d'interpretazione eccessivo: ad esempio all'articolo 6c capoverso 1, dove vengono menzionati i costi senza definirli chiaramente. Il rapporto esplicativo sarebbe impreciso e ciò non consentirebbe di prevedere con sufficiente esattezza le conseguenze del progetto.

#### **4.2.3 Partito verde liberale (pvl)**

Secondo il pvl il parco immobiliare presenterebbe un potenziale di risparmio energetico enorme; condivide perciò la volontà di promuovere i risanamenti energetici nel settore degli alloggi in affitto, migliorando le condizioni quadro relative al CRE. Tuttavia resterebbe da chiarire se il valore dell'energia risparmiata vada misurato e conteggiato annualmente. Inoltre bisognerebbe impedire che il CRE venga sfruttato per recuperare indebitamente, tramite le spese accessorie, i costi di altre misure di risanamento. La definizione del CRE di cui all'articolo 6c capoverso 3 OLAL dovrebbe essere più inclusiva e comprendere anche le misure per le quali il valore dell'energia risparmiata viene definito in anticipo e conteggiato a forfait. Inoltre propone di menzionare espressamente all'articolo 6c capoverso 4, con le altre possibili misure di efficienza energetica, anche gli impianti elettrici e le misure edilizie concernenti l'involucro degli edifici.

#### **4.2.4 Unione democratica di centro (UDC)**

L'UDC respinge il progetto. La proposta favorirebbe un determinato modello di offerente e perciò sarebbe sostanzialmente impraticabile; inoltre comporterebbe maggiori oneri, sia per i proprietari di fondi sia per i conduttori. Il fatto di consentire un totale recupero dei costi soltanto per i CRE avvantaggerebbe eccessivamente i prestatori di servizi rispetto ai proprietari di fondi, ai conduttori (utenti finali) e alle banche.

#### **4.2.5 Partito socialista (PS)**

Il PS appoggia l'idea di promuovere le misure di risanamento energetico che non comportano oneri aggiuntivi per i conduttori e riconosce l'utilità del CRE. Tuttavia ritiene necessaria una modifica di legge: il disciplinamento mediante ordinanza sarebbe insufficiente, non da ultimo a causa dei costi di investimento, ammortamento e mantenimento che un CRE comporterebbe. Il rimando al vigente articolo 6a OLAL contenuto nel rapporto esplicativo sarebbe inopportuno, considerato che quest'ultimo – a differenza del CRE – riguarda impianti esterni che non fanno parte dell'immobile. Inoltre secondo l'articolo 257b CO le spese accessorie concernono soltanto i costi relativi all'uso: perciò una regolamentazione mediante ordinanza sarebbe adeguata soltanto tralasciando i costi d'investimento del prestatore di servizi. A questo scopo propone di integrare l'articolo 6c capoverso 1 con una disposizione, per precisare che i costi CRE addebitabili come spese accessorie devono essere calcolati esclusivamente in base al valore dell'energia risparmiata. In relazione all'articolo 6c capoverso 2 resterebbe da definire la questione del calcolo dei costi energetici risparmiati: si tratterebbe di chiarire a chi spetta l'attuazione di questa disposizione e come informare i conduttori. Il PS propone perciò una prescrizione aggiuntiva, che imponga al locatore di presentare al conduttore, unitamente al conteggio

delle spese accessorie, i documenti giustificativi pertinenti. In sintesi: il progetto lascerebbe in sospeso troppe questioni e perciò il previsto recupero dei costi dovrebbe essere disciplinato a livello di legge.

### **4.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle Città e delle Regioni di montagna**

#### **4.3.1 Unione delle città svizzere (UCS)**

L'UCS approva la proposta di regolamentazione. Agli occhi dei locatori e dei conduttori la neutralità dei costi sarebbe un importante fattore di promozione del CRE, finora poco conosciuto. Sotto il profilo dell'incentivazione dei risanamenti energetici in tutti i centri urbani e degli obiettivi della «Società a 2000 Watt», il progetto presenterebbe un potenziale importante. Dovendo evitare costi aggiuntivi a carico dei conduttori a causa del CRE occorrerebbe calcolare con precisione i risparmi energetici realizzati ed evitare che possano essere addebitati altri costi. Per scongiurare problemi di delimitazione attuativa con il vigente articolo 14 capoversi 1 e 2 OLAL, l'USC raccomanda di aggiungere un capoverso all'articolo 6c che impedisca la doppia fatturazione.

### **4.4 Associazioni nazionali di categoria**

#### **4.4.1 Unione svizzera delle arti e mestieri (usam)**

L'usam condivide l'indirizzo del progetto perché permetterebbe di recuperare opportunamente i costi CRE addebitandoli come spese accessorie. Lamenta però che il progetto, basandosi unicamente sul CRE, favorisca soltanto le imprese di servizi energetici e le aziende statali e parastatali. Per questa ragione l'usam condiziona il suo consenso ad una formulazione più generale ed ampia della modifica. Ad esempio, i costi legati al risparmio di energia dovrebbero poter essere menzionati anche in forma forfetaria.

### **4.5 Altre organizzazioni interessate**

#### **4.5.1 Associazione svizzera proprietari fondiari (APF)**

L'APF respinge il progetto perché il CRE converrebbe soltanto a partire da circa 150 unità abitative e, oltre agli offerenti, favorirebbe principalmente gli investitori istituzionali e le cooperative. Le ragioni addotte dal rapporto esplicativo per giustificare la possibilità di addebitare i costi CRE con le spese accessorie non sarebbero convincenti e non giustificerebbero oggettivamente la regolamentazione proposta. Il limite posto alle spese accessorie, corrispondente all'importo del risparmio sui costi energetici, costituirebbe un tetto di spesa. Tuttavia andrebbe chiarito se questo tetto di spesa vale soltanto al momento dell'introduzione delle spese accessorie. Inoltre rimarrebbe in sospeso la questione relativa al modo di misurare il risparmio. La volatilità elevata delle spese accessorie, legata al diverso comportamento degli utenti e ai fattori atmosferici, porterebbe inevitabilmente a controversie tra conduttori e locatori, e il proprietario dovrebbe rispondere nei confronti del conduttore per difetti di cui sarebbe responsabile il contraente. Il contraente risulterebbe favorito rispetto al proprietario, perché quest'ultimo non potrebbe addebitare i suoi costi fatturandoli come spese accessorie. Il proprietario potrebbe recuperare i costi di risanamento energetico mediante la pigione (come investimento di valorizzazione) soltanto nella misura del 50–70 per cento e dovrebbe tener conto delle disposizioni in materia di rendita previste dal diritto di locazione. Condizione che non varrebbe invece per la prestazione del contraente. Le misure economicamente convenienti potrebbero essere attuate direttamente dal proprietario: ciò ridurrebbe i costi complessivi, visto che verrebbe eliminata la parte di guadagno del contraente. In caso di scarsità di fondi propri oltre al CRE sarebbero disponibili altre modalità di finanziamento. Inoltre sarebbe difficile stabilire con esattezza l'importo corrispondente al risparmio energetico: il rischio che grava sul contraente richiederebbe ulteriori margini di sicurezza, con un conseguente aumento dei prezzi. Secondo l'APF non ci sarebbe una forte domanda di CRE. Semplici

misure di ottimizzazione gestionale (senza nuovi impianti) potrebbero essere addebitate con le spese accessorie anche includendole nella manutenzione. Le migliorie apportate all'involucro degli edifici generalmente non sarebbero redditizi: tuttavia, essendo investimenti di valorizzazione che migliorano il comfort, giustificerebbero un aumento della pigione.

#### **4.5.2 Associazione svizzera inquilini (ASI)**

L'ASI ritiene necessaria una modifica di legge: il disciplinamento mediante ordinanza sarebbe insufficiente, non da ultimo a causa dei costi di investimento, ammortamento e mantenimento che un CRE comporterebbe. Il rimando al vigente articolo 6a OLAL contenuto nel rapporto esplicativo sarebbe inopportuno, considerato che quest'ultimo – a differenza del CRE – riguarda impianti esterni che non fanno parte dell'immobile. Inoltre secondo l'articolo 257b CO le spese accessorie concernono soltanto i costi relativi all'uso: perciò una regolamentazione mediante ordinanza sarebbe adeguata soltanto tralasciando i costi d'investimento del prestatore di servizi. A questo scopo propone di integrare l'articolo 6c capoverso 1 con una disposizione, per precisare che i costi CRE addebitabili come spese accessorie devono essere calcolati esclusivamente in base al valore dell'energia risparmiata. In relazione all'articolo 6c capoverso 2 resterebbe da definire la questione del calcolo dei costi energetici risparmiati: si tratterebbe di chiarire a chi spetta l'attuazione di questa disposizione e come informare i conduttori. L'ASI propone perciò una prescrizione aggiuntiva, che imponga al locatore di presentare al conduttore, unitamente al conteggio delle spese accessorie, i documenti giustificativi pertinenti. In sintesi: il progetto lascerebbe in sospeso troppe questioni. L'ASI respinge l'introduzione dell'articolo 6c OLAL.

#### **4.5.3 Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT)**

La SVIT condivide il principio secondo cui occorre eliminare dal diritto di locazione gli ostacoli alle misure di efficienza energetica. Tuttavia respinge il progetto perché non sarebbe sufficientemente chiaro per quanto riguarda contenuti e spiegazioni. Inoltre non si tratterebbe di interventi urgenti. In caso di *contracting* energetico il conteggio delle spese accessorie avverrebbe già abitualmente nel quadro dell'articolo 6a OLAL. In un certo senso il CRE sarebbe paragonabile a un *contracting* per impianti di immobili esistenti. Resterebbero però da chiarire diversi aspetti del rapporto esplicativo, e per i locatori la regolamentazione conterrebbe elementi di imponderabilità. Stando agli esperti il potenziale economico del CRE nel settore degli alloggi in affitto sarebbe piuttosto limitato. Il progetto sarebbe stato proposto in un momento sfavorevole: per stabilire le necessità di intervento andrebbero valutati complessivamente gli effetti sul diritto di locazione della revisione della normativa sul CO<sub>2</sub>. Il progetto lascerebbe in sospeso diverse questioni, in particolare riguardo ai costi addebitabili. A seconda dell'andamento del prezzo dell'energia i costi fatturati potrebbero superare i risparmi. In caso di finanziamento del CRE da parte di proprietari o investitori si porrebbe anche la questione delle modalità di fatturazione dei costi di interesse e ammortamento.

#### **4.5.4 Fédération Romande Immobilière (FRI)**

La FRI respinge il progetto e propone che l'UFAB instauri con le associazioni di categoria attive nel settore immobiliare un dialogo sulle esigenze politiche, giuridiche ed economiche legate al CRE. In relazione al testo dell'ordinanza si porrebbero domande importanti, a cui il rapporto esplicativo non darebbe alcuna risposta. Rimarrebbe da chiarire la composizione dei costi secondo il capoverso 1 dell'articolo 6c. Sussisterebbe il rischio di un'interpretazione del capoverso 2 sfavorevole ai locatori: limitando i costi addebitabili al risparmio effettivo dei costi energetici verrebbero sovvertite le regole osservate finora in materia di recupero dei costi per le migliorie energetiche. A questo riguardo si porrebbe anche la questione relativa a una misurazione dei risparmi dei costi energetici dovuti al CRE che tenga conto delle variazioni climatiche e del prezzo dell'energia. Resterebbe inoltre da chiarire se il contraente possa veramente limitarsi a esigere soltanto una controprestazione qualora venga accertato un risparmio energetico. La FRI rileva inoltre che anche il comportamento degli utenti influirebbe sui costi energetici. Conclude che le regole del diritto di locazione dovrebbero tornare ad essere di competenza del legislatore.

#### **4.5.5 WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften**

WOHNEN SCHWEIZ si pone criticamente nei confronti della proposta di modifica dell'OLAL. Si tratterebbe di una soluzione ad hoc di scarsa efficacia, considerato che il CRE in pratica conviene soltanto se gli oggetti locativi sono formati da più di 150 alloggi. Secondo WOHNEN SCHWEIZ, se il proprietario dell'immobile dispone delle risorse necessarie per gli investimenti il modello proposto diventa inutile. Inoltre il contraente potrebbe ottenere una rendita sproporzionata rispetto ai criteri del diritto di locazione e di conseguenza, in caso di CRE, gli oneri a carico del conduttore risulterebbero maggiori di quelli derivanti da un investimento proprio del locatore. Il progetto potrebbe favorire alcuni offerenti e ciò sarebbe in contrasto con il sistema vigente. Derogando alle disposizioni di cui all'articolo 257a CO, relative alle spese accessorie, diventerebbe difficile distinguere tra queste ultime e la pigione. A causa dei fattori atmosferici e del comportamento dell'utente le spese accessorie potrebbero risultare maggiori del previsto. Senza una precisazione della disposizione dell'OLAL sarebbero da prevedere malintesi e controversie.

#### **4.5.6 Chambre genevoise Immobilière (cgi)**

La cgi ritiene che la proposta di adeguamento vada nella giusta direzione: permetterebbe di raggiungere una parte importante degli ambiziosi obiettivi che la Strategia energetica 2050 si pone nel settore edilizio e incentiva soltanto gli investimenti redditizi. Il rischio andrebbe a carico dei prestatori di servizi e non dei proprietari, con conseguenze positive sia per l'ambiente sia per il comfort abitativo. La cgi sottolinea che anche i conduttori sarebbero avvantaggiati dal progetto, e che la possibilità di addebitare i costi con le spese accessorie, senza doverli recuperare con un complicato adeguamento della pigione, agevolerebbe la sottoscrizione di CRE da parte dei proprietari.

#### **4.5.7 Union suisse des professionnels de l'immobilier (uspi)**

L'uspi condivide la proposta di adeguamento dell'ordinanza. Menziona gli obiettivi della Strategia energetica 2050 e il contributo che i proprietari immobiliari sono chiamati a fornire. Secondo l'uspi il rapporto esplicativo rileva giustamente che al momento i proprietari possono recuperare i costi relativi al CRE soltanto aumentando la pigione; sarebbe invece opportuno poterli addebitare mediante le spese accessorie e in base a un conteggio retroattivo. Il progetto incentiverebbe i proprietari a risanare i loro immobili.

#### **4.5.8 Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)**

La CATEF respinge il progetto. Sarebbe però disponibile a ritornare in argomento qualora vi fossero sufficienti elementi di adeguamento. Il CRE sarebbe sconosciuto a livello ticinese e quasi sconosciuto a livello svizzero. La proposta e il relativo rapporto non accennerebbero agli inevitabili investimenti energetici che il locatore dovrebbe effettuare per potere ridurre effettivamente il consumo energetico. I lavori di miglioria dovrebbero continuare a rimanere ripercuotibili sulle pigioni come sinora. Secondo la CATEF mancherebbe chiarezza; è contraria alla limitazione dei costi addebitabili al risparmio generato. La necessità di ricalcolare ogni anno l'importo addebitabile, e la dipendenza di quest'ultimo da fattori difficilmente ponderabili, renderebbe il compito difficoltoso e porrebbe le premesse per inutili discussioni, non soltanto tra le parti del contratto di locazione, bensì anche tra il proprietario e il prestatore di servizi. La CATEF ritiene che essendo il tasso di sfritto elevato e tendente al rialzo i proprietari siano perfettamente coscienti dell'importanza di potere offrire alloggi a pigione contenuta per evitare nuovi alloggi vuoti. Sarebbe opportuno che gli investimenti per il risanamento energetico fossero addebitabili con le spese accessorie, indipendentemente dal risparmio energetico.

#### **4.5.9 World Wide Fund for Nature (WWF Svizzera)**

Secondo WWF Svizzera il CRE potrebbe contribuire ai necessari interventi di risanamento energetico nel settore dell'alloggio in affitto. Condivide senza riserve la proposta di modifica dell'ordinanza.

#### **4.5.10 Unione svizzera degli installatori elettricisti (USIE)**

L'USIE ha accolto favorevolmente la proposta di modifica dell'OLAL. In relazione alle misure energetiche potrebbe contribuire ad evitare le controversie tra proprietari e utenti e, di conseguenza, a migliorare l'efficienza energetica del parco immobiliare. Gli investimenti destinati alle migliorie energetiche sarebbero ostacolati da un fallimento del mercato (mancata redditività degli investimenti) nei rapporti tra locatori e conduttori: la nuova regolamentazione proposta permetterebbe al locatore di scaricare i costi sul conduttore senza penalizzarlo.

#### **4.5.11 Swiss Energy Service Companies (swissesco)**

swissesco appoggia la proposta di modifica dell'OLAL mettendo in risalto il suo potenziale in relazione al risanamento edilizio, in particolare nel caso di immobili in affitto con locali commerciali. L'associazione propone di integrare l'articolo 6c capoverso 4 OLAL con una lettera c per sancire che anche le misure di risanamento dell'involucro degli edifici e la sostituzione delle finestre rientrano tra le misure di efficienza energetica secondo il capoverso 3.

#### **4.5.12 Gastrosuisse**

In merito alle modifiche previste Gastrosuisse non ha nulla da obiettare, a condizione però che non ne derivino costi aggiuntivi a carico dei conduttori e che i costi addebitabili siano definiti con precisione. Gli obiettivi della Strategia energetica 2050 rappresenterebbero un onere elevato per molte aziende artigianali, e pertanto condivide l'impiego di strumenti innovativi come il CRE, basati sul principio di volontarietà. Gastrosuisse rileva che il CRE migliorerebbe l'efficienza energetica nel settore edilizio e permetterebbe di risparmiare sui costi. Inoltre i proprietari di immobili verrebbero sgravati dai rischi di investimento senza che ciò comporti spese aggiuntive a loro carico.

#### **4.5.13 Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA)**

La SIA accoglie favorevolmente la proposta di modifica: il CRE sarebbe uno strumento importante per il risanamento energetico del parco immobiliare svizzero e non causerebbe costi supplementari ai conduttori. L'adeguamento dell'OLAL porrebbe le basi per invogliare i proprietari al risanamento energetico degli immobili.

#### **4.5.14 Associazione svizzera e del Liechtenstein della tecnica della costruzione (suissetec)**

suissetec è favorevole al risanamento energetico degli edifici. Auspica però che a livello attuativo si evitino le distorsioni della concorrenza. In linea di massima condivide l'idea propugnata con l'articolo 6c, secondo cui i costi legati al risparmio energetico possono essere recuperati tramite le spese accessorie. Lamenta però che con il CRE venga proposto soltanto un particolare modello. Nel caso del CRE si tratterebbe dell'offerta di prestatori di servizi energetici che realizzano migliorie come fornitori unici, e perciò si porrebbe la questione relativa a posizioni di vantaggio indebito, in particolare quando si tratta di aziende pubbliche. suissetec respinge la proposta di una disposizione specifica per disciplinare il CRE; chiede che si rinunci al progetto o che questo inglobi nel suo campo d'applicazione anche altri modelli di risparmio energetico.

#### **4.5.15 Centre Patronal (CP)**

Alla luce dei compiti di risanamento edilizio derivanti dalla Strategia energetica 2050, il Centre Patronal ritiene che il progetto posto in consultazione vada nella giusta direzione. Rileva che finora i costi relativi ai risparmi energetici a carico del proprietario potevano essere recuperati soltanto adeguando la pigione, e ritiene che sarebbe opportuno poterli addebitare con effetto retroattivo nel conteggio delle spese accessorie. Per queste ragioni il Centre Patronal approva la proposta di adeguamento dell'OLAL.

#### **4.5.16 Fédération des Entreprises Romandes (FER)**

La FER accoglie favorevolmente il progetto posto in consultazione. Finora il CRE sarebbe stato poco applicato perché i costi che ne derivano possono essere recuperati con le spese accessorie soltanto parzialmente. Sottolinea che in virtù della regolamentazione proposta i proprietari potrebbero finanziare gli investimenti mentre i conduttori avrebbero la garanzia che i costi CRE non superano i costi energetici risparmiati. Inoltre occorrerebbe definire il trattamento dei costi che eccezionalmente risultano maggiori dei risparmi e assicurare che le correzioni del calcolo del risparmio energetico dovute a fattori atmosferici vengano apportate in modo uniforme da tutti gli offerenti.

#### **4.6 Altri pareri**

Un privato che non è stato interpellato direttamente ha trasmesso un parere in cui si esprime criticamente nei confronti del progetto.