



16 ottobre 2014

Rapporto sui risultati della consultazione concernente la modifica del diritto di loca- zione nel Codice delle obbligazioni (CO)

Indice

1	Contesto	4
2	Procedura di consultazione.....	4
3	Sintesi dei risultati.....	5
4	Considerazioni generali	6
4.1	Cantoni	6
4.2	Partiti politici.....	6
4.3	Associazioni mantello	7
4.4	Organizzazioni dei conduttori	7
4.5	Organizzazioni dei locatori	8
4.6	Altre organizzazioni interessate	8
5	Considerazioni riguardo alle singole disposizioni	9
5.1	Articoli 266l capoverso 2 e 298 capoverso 2 CO (Forma della disdetta per locali di abitazione e commerciali) nonché articolo 269d capoverso 1 CO (Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore): un modulo rilasciato o approvato dall'UFAB.....	9
5.1.1	Cantoni	9
5.1.2	Partiti politici	10
5.1.3	Associazioni mantello	10
5.1.4	Organizzazioni dei conduttori	10
5.1.5	Organizzazioni dei locatori	10
5.1.6	Altre organizzazioni interessate	11
5.2	Articolo 269d capoverso 2 CO (Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore): Termine d'attesa per aumenti di pigione per migliorie energetiche o di valorizzazione	12
5.2.1	Cantoni	12
5.2.2	Partiti politici	12
5.2.3	Associazioni mantello	13
5.2.4	Organizzazioni dei conduttori	13
5.2.5	Organizzazioni dei locatori	13
5.2.6	Altre organizzazioni interessate	14
5.3	Articolo 269d capoverso 5 CO (Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore): Riproduzione meccanica della firma	14
5.3.1	Cantoni	14
5.3.2	Partiti politici	15
5.3.3	Associazioni mantello	15
5.3.4	Organizzazioni dei conduttori	15
5.3.5	Organizzazioni dei locatori	15
5.3.6	Altre organizzazioni interessate	15

5.4	Articolo 269d capoverso 6 CO (Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore): Per la comunicazione degli aumenti di pigione previsti in un accordo sulle pigioni scalari è sufficiente la semplice notifica.....	16
5.4.1	Cantoni	16
5.4.2	Partiti politici	16
5.4.3	Associazioni mantello	16
5.4.4	Organizzazioni dei conduttori	16
5.4.5	Organizzazioni dei locatori	16
5.4.6	Altre organizzazioni interessate	17
5.5	Articolo 270 capoverso 2 CO (pigione iniziale): Estensione dell'obbligo di utilizzo del modulo a tutta la Svizzera	17
5.5.1	Cantoni	17
5.5.2	Partiti politici	19
5.5.3	Associazioni mantello	20
5.5.4	Organizzazioni dei conduttori	21
5.5.5	Organizzazioni dei locatori	21
5.5.6	Altre organizzazioni interessate	22
5.6	Ulteriori considerazioni e suggerimenti	24
5.6.1	Art. 269c CO	24
5.6.2	Art. 269d cpv. 3 CO	24
5.6.3	Art. 270 cpv. 1 OR	24
5.6.4	Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)	24
6	Abbreviazioni	25

1 Contesto

Il 15 maggio 2013, in seguito a una discussione sulla libera circolazione delle persone e sul mercato dell'alloggio, il Consiglio federale ha deciso di proseguire la politica attuata finora e di impegnarsi maggiormente per offrire abitazioni a prezzi moderati. In tale occasione il Collegio si è dichiarato favorevole a una maggiore trasparenza del mercato della locazione per generare un effetto frenante sui prezzi, senza però pregiudicare i diritti dei locatori. A tal fine ha incaricato il Dipartimento dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR) di verificare l'opportunità di applicare a tutta la Svizzera la procedura che prevede di comunicare ai conduttori di un nuovo contratto di locazione l'importo della precedente pigione tramite l'utilizzo di un modulo. Il DEFR ha presentato al Consiglio federale il relativo rapporto a dicembre 2013.

Il 15 gennaio 2014 il Consiglio federale ha inoltre preso atto dei risultati intermedi emersi dal dialogo tra Confederazione, Cantoni e città, diretto dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB). I dati vanno a sostegno della politica dell'alloggio perseguita finora dal Consiglio federale, secondo cui l'offerta di alloggi deve essere garantita innanzitutto dai meccanismi del mercato. Per ottimizzare la propria politica il Consiglio federale ha deciso di approfondire i provvedimenti proposti dal gruppo di lavoro e di proseguire il dialogo. Nel contempo, il Consiglio federale si è nuovamente espresso a favore di una modifica del diritto di locazione al fine di rendere più trasparente il mercato degli alloggi. Ecco perché ha incaricato l'UFAB di elaborare un adeguato progetto posto in consultazione concernente la modifica del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni (CO).

2 Procedura di consultazione

Il 28 maggio 2014 il Consiglio federale ha avviato la procedura di consultazione concernente la modifiche del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni (CO). La novità principale consiste nell'intenzione di estendere a tutta la Svizzera l'obbligo di utilizzare un apposito modulo per comunicare a un nuovo conduttore l'importo della pigione precedente, motivando brevemente un eventuale aumento (di seguito «obbligo di utilizzo del modulo»). Nell'ottica di mantenere un giusto equilibrio degli interessi, il progetto di modifica prevede ulteriori miglioramenti sia per i conduttori che per i locatori. La consultazione si è conclusa lo scorso 30 settembre 2014. Oltre all'estensione dell'obbligo di utilizzo del modulo, il progetto posto in consultazione prevede di trasferire alla Confederazione le competenze in materia di moduli, di introdurre un termine d'attesa a decorrere dall'inizio del rapporto di locazione per aumenti di pigione motivati da migliorie energetiche o di valorizzazione, la possibilità di una riproduzione meccanica della firma (firma in facsimile) per aumenti di pigione e adeguamenti degli importi in acconto per le spese accessorie e, infine, una disposizione secondo cui per gli aumenti delle pigioni scalari è sufficiente la comunicazione scritta.

Sono stati invitati a esprimere il loro parere sul progetto tutti e 26 i Cantoni, tutti i partiti rappresentati nell'Assemblea federale, tutte le associazioni mantello dei Comuni, delle Città e delle Regioni di montagna, le associazioni mantello dell'economia e le altre cerchie interessate tra cui, in particolare, le associazioni dei conduttori e dei locatori. Il progetto posto in consultazione è anche stato pubblicato sul sito della Confederazione (www.admin.ch) e su quello dell'UFAB (www.bwo.admin.ch).

Entro il 30 settembre 2014, termine di scadenza della consultazione, sono pervenute al DEFR 68 risposte. Hanno espresso un parere tutti i Cantoni e i 7 partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale, ossia il Partito borghese democratico (PBD), il Partito popolare democratico (PPD), il Partito evangelico svizzero (PEV), il Partito liberale radicale (PLR), il partito ecologista svizzero (i Verdi), l'Unione democratica di centro (UDC) e il Partito socialista svizzero (PS).

Delle associazioni mantello dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna ufficialmente interpellate ha risposto soltanto l'Unione delle città svizzere (UCS).

Quanto alle associazioni mantello degli ambienti economici, hanno espresso un parere l'Unione svizzera delle arti e mestieri (usam), l'Unione sindacale svizzera (USS) e Travail.Suisse. L'Unione svizzera degli imprenditori (USI) e la Società svizzera degli impiegati di commercio (SIC) hanno dichiarato di rinunciare a esprimere un parere sui contenuti del progetto.

Hanno espresso il loro parere altre 29 organizzazioni interessate, tra cui le più importanti associazioni e organizzazioni dei conduttori e dei locatori: Schweizerischer Mieterverband (SMV), Association Suisse des locataires - Section romande (Asloca romande), Associazione Svizzera Inquilini (ASI), Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (SMV/D), Associazione delle cooperative di costruzione (WOHNEN SCHWEIZ), Cooperative d'abitazione svizzera, Hausverein Schweiz (Hausverein), Associazione Svizzera proprietari fondiari (APF), Fédération Romande Immobilière (FRI), Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (uspi), Camera ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF), Associazione Svizzera dell'economia immobiliare (SVIT), Chambre Genevoise Immobilière (CGI) e Associazione degli investitori immobiliari (All).

Si sono espresse inoltre le seguenti organizzazioni: Fondazione per la protezione dei consumatori (Konsumentenschutz), Pro Senectute Svizzera (Pro Senectute), Associazione mantello delle organizzazioni familiari della Svizzera (Pro Familia), Federazione dell'Albergheria e della Ristorazione svizzera (Gastro Suisse), Associazione svizzera e del Liechtenstein della tecnica della costruzione (suisse-tec), Società svizzera degli impresari costruttori (SSIC), Associazione svizzera delle istituzioni di previdenza (ASIP), Organizzazione nazionale della costruzione (costruionesvizzera), Associazione Svizzera d'Assicurazioni (ASA), Fédération des Entreprises Romandes (FER), Centre Patronal (CP), Associazione Consumatrici e Consumatori della Svizzera Italiana (acsi), Commissione federale di coordinamento per le questioni familiari (COFF) nonché EML Immobilien AG (EML). Il Forum dei consumatori (kf) ha dichiarato di rinunciare a esprimere un parere sui contenuti del progetto.

3 Sintesi dei risultati

Dei 68 feedback pervenuti al DEFR nell'ambito della consultazione, 65 hanno espresso un parere sui contenuti del progetto. Le modifiche del CO vengono commentate in modi diversi. Sul punto principale della revisione, ossia sull'estensione a tutta la Svizzera dell'obbligo di utilizzo di un apposito modulo per comunicare al nuovo conduttore la pigione precedente e giustificare così un eventuale aumento di pigione, circa la metà degli interpellati si è dichiarata favorevole, l'altra metà contraria. Il rapporto tra favorevoli e contrari è piuttosto equilibrato tra i Cantoni. I partiti politici sono tendenzialmente favorevoli all'estensione dell'obbligo di utilizzo del modulo, mentre le organizzazioni e associazioni interpellate sono tendenzialmente contrarie, seppur di poco. Anche le altre modifiche hanno raccolto i favori degli uni e le critiche degli altri. Per ciascuna singola modifica, tuttavia, prevalgono i voti favorevoli. Alcuni partecipanti fanno dipendere il loro sostegno dalla realizzazione dell'intero pacchetto o da una riformulazione delle disposizioni proposte.

La proposta di estendere a tutta la Svizzera l'obbligo di utilizzo del modulo viene approvata da 12 Cantoni (BE, BS, FR, GE, JU, NE, SG, SO, TG, TI, VD e ZG) e rifiutata da altrettanti (AG, AI, AR, BL, GL, GR, NW, OW, SH, SZ, UR e VS). Un Cantone (ZH) si è dichiarato favorevole, ma soltanto in applicazione del criterio della penuria d'alloggi. Un altro Cantone (LU) fa riferimento a una decisione negativa del Consiglio Cantonale a tal proposito, senza però commentare la disposizione proposta a livello federale. Quanto ai partiti politici, PBD, PPD, PEV, i Verdi PS approvano l'estensione dell'obbligo di utilizzo del modulo, mentre PLR e UDC la rifiutano. Tutte le associazioni dei conduttori (SMV, Asloca romande, ASI e SMV/D), unitamente a Cooperative d'abitazione svizzera e Hausverein, accettano la proposta, mentre le ulteriori associazioni dei locatori (APF, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT, All, WOHNEN SCHWEIZ) la rifiutano. Le rimanenti organizzazioni e associazioni mantello hanno espresso voti sia favorevoli sia contrari.

La competenza federale in materia di moduli è approvata da una maggioranza di 19 Cantoni (AG, AI, BE, BL, FR, GE, GL, GR, JU, NE, OW, SG, SO, SZ, TG, TI, VD, ZG, ZH) e respinta da 5 (AR, NW, SH, UR, VS). Due Cantoni (BS e LU) rinunciano a esprimersi al riguardo. Quanto ai partiti politici, PBD, PPD, PEV, i Verdi PS accettano la proposta, mentre PLR e UDC la rifiutano. Anche su questo punto le associazioni dei conduttori (SMV, Asloca romande, ASI e SMV/D), unitamente a Cooperative d'abitazione svizzera, Hausverein, WOHNEN SCHWEIZ e All, accettano la proposta, mentre le ulteriori organizzazioni dei locatori la rifiutano (APF, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT). Le altre organizzazioni e associazioni mantello interessate sono perlopiù favorevoli.

Sulla questione del termine d'attesa per gli aumenti di pigione motivati da migliorie energetiche o di valorizzazione si sono espressi 21 Cantoni. Di questi, 15 accettano la proposta (AG, AR, BE, BS, FR, JU, LU, NE, SG, SO, TG, TI, VS, ZG, ZH) e 5 la rifiutano (BL, GL, GR, SH e UR). Un Cantone (VD) chiede che la disposizione non valga per le migliorie energetiche. Quanto ai partiti politici, PBD, PPD, PEV, i Verdi PS accettano la proposta, mentre PLR e UDC la rifiutano. Sono inoltre favorevoli tutte le ulteriori organizzazioni dei conduttori (SMV, Asloca romande, ASI e SMV/D) come pure Cooperative d'abitazione svizzera, Hausverein, WOHNEN SCHWEIZ e AII, mentre le organizzazioni degli locatori (APF, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT) la rifiutano. Su questo punto le altre organizzazioni e associazioni mantello interessate hanno espresso voti sia favorevoli sia contrari.

La riproduzione meccanica della firma per gli aumenti di pigione e l'adeguamento degli acconti per le spese accessorie (firma in facsimile) incontra i favori di 23 Cantoni (AI, AR, BE, BL, BS, GE, GL, GR, JU, LU, NE, OW, SG, SH, SO, SZ, TG, TI, UR, VD, VS, ZG, ZH), che accettano la proposta senza riserve. Quanto ai partiti politici, PBD, PPD, PEV, i Verdi PS accettano la proposta, mentre PLR e UDC la rifiutano. Si sono espressi favorevolmente tutte le associazioni dei conduttori (SMV, Asloca romande, ASI, SMV/D) e – con qualche riserva – quelle dei locatori (Cooperative d'abitazione svizzera, Hausverein Schweiz, WOHNEN SCHWEIZ, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT, AII) ad eccezione dell' APF. Tra le altre organizzazioni e associazioni mantello interessate prevalgono i voti favorevoli.

Sulla proposta di dichiarare sufficiente la forma scritta per gli aumenti delle pigioni scalari si sono espressi 18 Cantoni (AI, AR, BE, BS, GL, GR, JU, LU, NE, SG, SH, SO, TG, TI, VD, VS, ZG, ZH), approvando all'unisono la nuova disposizione. Quanto ai partiti politici, PBD, PPD, PEV, i Verdi PS accettano la proposta, mentre PLR e UDC la rifiutano. Sono inoltre favorevoli tutte le associazioni dei conduttori (SMV, Asloca romande, ASI, SMV/D) e - con qualche riserva – quelle dei locatori (Cooperative d'abitazione svizzera, Hausverein Schweiz, WOHNEN SCHWEIZ, FRI, uspi, CATEF, CGI, SVIT, AII) ad eccezione dell' APF. Tra le altre organizzazioni e associazioni mantello interessate prevalgono i voti favorevoli.

4 Considerazioni generali

4.1 Cantoni

BS: Resta da vedere se le modifiche proposte avranno un effetto frenante sui prezzi.

GR: Il Cantone critica che il progetto non tiene adeguatamente conto dell'equilibrio tra gli interessi. L'obbligo di utilizzo del modulo e il termine d'attesa per migliorie energetiche e di valorizzazione avrebbero un peso maggiore rispetto alle altre modifiche.

4.2 Partiti politici

I Verdi: L'esplosione dei prezzi delle pigioni è un serio problema sociopolitico e non concerne più soltanto i principali agglomerati di Zurigo e Ginevra. Occorre porre un freno alle pigioni abusive, volte a generare eccessivi profitti. La forbice tra il calo del tasso di riferimento e l'aumento delle pigioni è un indizio del fatto che vengono realizzati rendimenti sproporzionati e utili riconducibili ad attività di speculazione. Dal 2009 in avanti le pigioni sarebbero dovute diminuire di 5 miliardi, anziché aumentare di 2,8 miliardi di franchi, com'è invece successo. Sotto il profilo sociopolitico questo squilibrio rappresenta un serio problema. La tendenza al rialzo dei prezzi delle pigioni è dovuta soprattutto agli aumenti che vengono imposti ad ogni cambio di conduttore.

PS: Le misure proposte vengono accettate nel loro complesso, benché siano soltanto una goccia nell'oceano. Per modificare le strutture del mercato degli alloggi svizzeri che penalizzano i conduttori sarebbero necessari interventi ben più incisivi, tra cui in primo luogo una maggiore promozione della costruzione di abitazioni sociali.

PPD: È giusta la considerazione secondo cui spetterebbe innanzitutto al libero mercato provvedere a un'offerta di alloggi sufficiente. È quindi opportuno che le pigioni non siano sottoposte a controlli ufficiali. La lotta agli abusi non va equiparata alla crisi che regna sul mercato degli alloggi. In questo settore la necessità d'intervento è grande.

PBD: A prescindere da qualche singolo Cantone, la Svizzera è colpita da una penuria d'alloggi dovuta all'immigrazione, all'incremento della superficie abitativa pro capite e, di conseguenza, all'aumento della domanda. Vista la loro posizione sul mercato, i conduttori devono sempre più spesso piegarsi a un aumento di pigione. Vengono pertanto sostenute le iniziative tese a mantenere alloggi a prezzi moderati. Sono però necessarie ulteriori misure come ad esempio la densificazione dei fabbricati e la maggiore promozione di costruzioni da parte di cooperative.

PEV: Le modifiche proposte vengono accolte, in quanto contribuiscono a migliorare la protezione dei conduttori dagli abusi. Sarebbe auspicabile introdurre al più presto disposizioni analoghe anche per i locali commerciali, ma con una procedura legislativa separata.

PLR: Le modifiche proposte costituiscono nuove prescrizioni obbligatorie. Tali prescrizioni sono del tutto inutili e non fanno che peggiorare la situazione sul mercato degli alloggi.

UDC: Gli adeguamenti proposti dal Consiglio federale portano a uno spostamento unilaterale e non proporzionale degli interessi a scapito dei locatori e rappresentano inoltre un'interferenza nel diritto di proprietà.

4.3 Associazioni mantello

USS: Dal 2008 in avanti il basso livello dei tassi non ha portato a una riduzione delle pigioni, che sono invece aumentate in tutta la Svizzera. Le pigioni proposte sul mercato e nuovi contratti d'affitto hanno fatto registrare notevoli sbalzi di prezzo. Sul mercato immobiliare svizzero l'offerta è assai limitata per le persone a basso reddito. Negli ultimi anni la quota media delle spese per energia e affitto rispetto al costo generale della vita è aumentata fino al 25 per cento e oltre (per i redditi bassi). Negli ultimi 15 anni la quota di mercato delle abitazioni di utilità pubblica è scesa.

Travail.Suisse: Secondo l'indagine sul budget delle economie domestiche del 2011, effettuata dall'Ufficio federale di statistica, fino a un terzo del reddito complessivo di certi nuclei domestici svizzeri viene utilizzato a copertura delle spese d'alloggio (categoria di reddito più bassa, persone singole d'età fino ai 65 anni). Negli ultimi anni l'aumento della domanda di alloggi locativi ha spinto i prezzi al rialzo. Contenere i costi d'affitto può contribuire a favorire il consenso della popolazione nei confronti della libera circolazione delle persone.

usam: Benché non sia previsto che i locali commerciali siano assoggettati all'obbligo di utilizzo del modulo, il progetto di legge dà più peso agli interessi dei conduttori. Questo dato di fatto non è compensato dalle previste modifiche amministrative a beneficio dei locatori.

4.4 Organizzazioni dei conduttori

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: Dal 2008 in poi i tassi ipotecari sono calati di continuo fino a toccare i minimi storici. Per i proprietari di immobili il costo del capitale si è quasi dimezzato in questo periodo. Le pigioni, invece, salgono di anno in anno. Nel periodo in questione gli aumenti delle pigioni hanno superato l'evoluzione dei salari reali. Dal 2009 il tasso di riferimento è stato ridotto ben sei volte, il che avrebbe dovuto portare a una riduzione delle pigioni pari a oltre il 15 per cento. A livello nazionale i conduttori spendono sempre di più per coprire i loro costi d'affitto. L'apprezzamento delle pigioni è dovuto soprattutto agli aumenti imposti dopo un cambio di conduttori.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: Nel budget di un'economia domestica la maggiore voce di spesa è costituita dai costi d'affitto. Nel paniere dei beni e servizi dell'indice nazionale dei prezzi al consumo le spese per l'alloggio e l'energia arrivano in media al 25 per cento e per i redditi bassi è addirittura superiore.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: Il locatore non è obbligato a dichiarare qual è il fabbisogno energetico del suo immobile né qual era la pigione del conduttore precedente, in quanto non esiste una prescrizione nazionale al riguardo. A causa di questa mancanza di trasparenza, i locatori possono aumentare facilmente le loro pigioni (anche sensibilmente) dopo un cambio di conduttori.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: Per determinare la pigione iniziale il sistema di protezione dagli abusi si rivela lacunoso, poiché non esiste l'obbligo di motivare un eventuale aumento. Senza pigioni iniziali trasparenti i conduttori non dispongono delle informazioni necessarie per decidere se contestare il prezzo iniziale o meno.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: Il progetto di modifica è equilibrato, poiché finalmente viene incontro alle esigenze formulate ormai da tempo dai conduttori.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: Sono però necessarie anche altre misure per affrontare il problema della penuria d'alloggi e del continuo aumento delle pigioni. Occorre limitare il margine d'aumento per i nuovi contratti di locazione, migliorare la protezione dalle disdette e incrementare la quota di locatori che offrono alloggi senza scopi di lucro.

ASLOCA Romande: È necessario adottare misure che portino a una distensione sul mercato degli alloggi. Un elemento fondamentale, a tale proposito, è l'edificazione di abitazioni e, in particolare, di alloggi di utilità pubblica. Un altro campo d'intervento è costituito dal diritto di locazione. L'obiettivo è quello di lottare contro gli abusi risultanti dalla penuria d'alloggi.

ASLOCA Romande: Le tensioni sul mercato degli alloggi vanno poste in relazione all'immigrazione di numerosi lavoratori, venuti in Svizzera dal 2002 in virtù della libera circolazione delle persone. Il settore immobiliare non è stato in grado di produrre spazi abitativi a sufficienza.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: Per contenere i margini d'aumento, tenere sotto controllo le pigioni e perfezionare la protezione dalle disdette in regioni con forte penuria d'alloggi sarebbe ipotizzabile un decreto federale come quello del 1972 concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione.

4.5 Organizzazioni dei locatori

SVIT, uspi: Viene espresso il timore che le modifiche previste incidano negativamente sugli sviluppi del mercato degli alloggi.

uspi: Le modifiche frenano la disposizione dei locatori a investire.

4.6 Altre organizzazioni interessate

Il forum dei consumatori ha risposto alla consultazione, ma per diversi motivi rinuncia a esprimere il suo parere sul progetto di modifica.

ASA: Nel suo complesso il progetto di modifica comporta più svantaggi che vantaggi per investitori e locatori. Il termine d'attesa per aumenti motivati da migliorie energetiche e di valorizzazione e l'obbligo generale di utilizzo del modulo si ripercuotono negativamente sugli oneri amministrativi legati all'affitto e sugli incentivi alla manutenzione e al rinnovo del parco immobiliare.

Pro Familia: Viene espressamente approvato l'approccio adottato, che tiene precocemente conto di una serie di misure ampiamente condivise a favore dei conduttori.

Pro Familia: Attualmente si constata che, per diversi motivi, numerose famiglie stentano a trovare un alloggio adeguato a prezzi accettabili. L'affitto è la maggiore voce di spesa all'interno del paniere di una famiglia. Ormai da tanto tempo, inoltre, anche le dimensioni degli alloggi non sono più commisurate ai bisogni delle famiglie.

Pro Familia: Da diversi anni i tassi ipotecari si situano ai minimi storici. Ciononostante, dal 2008 in poi le pigioni denotano una continua tendenza al rialzo. In questo periodo gli aumenti di prezzo delle pigioni hanno superato l'evoluzione dei salari reali.

5 Considerazioni riguardo alle singole disposizioni

5.1 **Articoli 266l capoverso 2 e 298 capoverso 2 CO (Forma della disdetta per locali di abitazione e commerciali) nonché articolo 269d capoverso 1 CO (Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore): un modulo rilasciato o approvato dall'UFAB**

5.1.1 Cantoni

AG, AI, BE, BL, FR, GE, GL, GR, JU, NE, OW, SG, SO, SZ, TG, TI, VD, ZG e ZH accettano questa proposta.

AR, NW, SH, UR e VS la rifiutano.

BS: Alla luce dei vantaggi e degli svantaggi che questa misura comporta, il Cantone si astiene. Se la competenza per il rilascio e l'approvazione dei moduli dovesse passare alla Confederazione, occorre fissare dei termini di transizione.

AG: Questa misura porta a uno sgravio amministrativo.

AI, NE, OW, SZ, ZG, ZH: La proposta porta a uno sgravio dei Cantoni.

AI, NE, OW, VD, ZH: Per i locatori l'approvazione del modulo viene facilitata.

BL, FR, NE, OW, SZ, ZH: La misura comporta un'uniformazione della prassi e aumenta la sicurezza giuridica.

BL: In futuro, i locatori attivi in più Cantoni dovranno presentare una sola domanda. Bisogna poter verificare quali moduli privati sono stati approvati.

GE: È importante lasciare ai Cantoni un certo margine di manovra affinché le informazioni riguardanti l'indirizzo delle autorità di conciliazione o le eventuali prestazioni cantonali di promozione possano essere garantite nell'interesse dei conduttori.

GL: Questa misura semplifica e uniforma le relative procedure.

GR: Viene meno per i Cantoni un certo onere amministrativo. Si evita che un'agenzia immobiliare debba chiedere l'approvazione del suo modulo in diversi Cantoni. Nella seconda frase dell'articolo 269d capoverso 1 bisognerebbe tuttavia specificare che il modulo deve essere utilizzato anche per le motivazioni.

SZ: Occorre garantire che nel modulo figurino, come sinora, le autorità di conciliazione competenti.

SO, TI: Se l'obbligo di utilizzo del modulo viene esteso a tutta la Svizzera è logico che la relativa competenza sia trasmessa alla Confederazione.

VD: Con questa misura vengono uniformati il testo, l'impostazione e la relativa prassi.

ZG: Dato che il diritto di locazione è un diritto federale, è del tutto ragionevole che sia la Confederazione a rilasciare e approvare i moduli.

AR: Una serie di questioni legate alla sussidiarietà e alla praticabilità inducono il Cantone a respingere la proposta.

NW: Si teme che con questa misura aumentino gli oneri amministrativi per il locatore.

SH: Attualmente i Cantoni adempiono questo compito senza il benché minimo problema. Le agenzie immobiliari interregionali e quelle attive in tutta la Svizzera costituiscono una minoranza, per cui è pretendibile che accettino l'attuale soluzione federalista.

UR: La centralizzazione appesantisce la procedura di approvazione dei moduli.

VS: La competenza cantonale si è dimostrata valida. Anche i Cantoni possono mettere a disposizione l'apposito modulo su Internet. Non è necessario trasferire questa competenza alla Confederazione.

5.1.2 Partiti politici

PBD, PPD, PEV, i Verdi PS accettano la proposta.

UDC e PLR la rifiutano.

PPD, PBD: Questa misura comporta uno sgravio amministrativo.

PBD: Il trasferimento della competenza alla Confederazione rappresenta uno sgravio per i Cantoni.

PLR: Le particolarità locali del mercato immobiliare sono importanti, il che depone a sfavore di un trasferimento della competenza alla Confederazione.

5.1.3 Associazioni mantello

UCS, USS e Travail.Suisse accettano la proposta.

usam la rifiuta.

USS: Il rilascio o l'approvazione dei moduli da parte dell'UFAB aumenta la sicurezza giuridica e semplifica la procedura per i locatori. Il modulo deve contenere tutte le informazioni necessarie per contestare una disdetta.

5.1.4 Organizzazioni dei conduttori

SMV, ASI, SMV/D e ASLOCA Romande accettano la proposta.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: L'uniformazione semplifica la procedura per i locatori e aumenta la sicurezza giuridica. Lo sgravio amministrativo può comportare una riduzione dei costi amministrativi e ripercuotersi positivamente sulle pigioni. I partner sociali del mercato immobiliare vanno coinvolti nell'elaborazione del modulo.

5.1.5 Organizzazioni dei locatori

WOHNEN SCHWEIZ, Hausverein, AII e Cooperative d'abitazione svizzera accettano la proposta.

CGI, CATEF, FRI e APF la rifiutano.

uspi è d'accordo a condizione che siano cancellati gli articoli 9 capoverso 1 e 19 capoverso 1 lettera c OLAL e, di conseguenza, anche il riferimento all'elenco delle autorità di conciliazione.

CGI: Con una disposizione cantonale sarebbe possibile menzionare le autorità di conciliazione cantonali. La nuova disposizione, inoltre, richiede troppo tempo.

WOHNEN SCHWEIZ: Per motivi legati alla sicurezza giuridica e all'armonizzazione delle procedure a livello nazionale è ragionevole delegare alla Confederazione la competenza in materia di moduli.

Hausverein: Questa misura rappresenta uno sgravio amministrativo per i locatori e per l'associazione nella sua qualità di fornitrice di servizi.

All: Si riduce l'onere amministrativo. Occorrerebbe però cancellare il riferimento all'elenco delle autorità di conciliazione (artt. 9 cpv. 1 lett. e 19 cpv. 1 lett. c OLAL), perché altrimenti si otterrebbe l'effetto contrario.

CATEF: L'introduzione di questa misura comporta un aumento degli oneri burocratici. Già oggi il nuovo conduttore può chiedere qual era la pigione del suo predecessore. Questa disposizione priva il locatore della libertà contrattuale di rideterminare l'importo della pigione dopo un cambio di conduttore e produce incertezze giuridiche. In più non viene neppure incontro a una reale esigenza dei conduttori. Tutte le rilevazioni finora svolte a questo proposito hanno dimostrato che i conduttori sono generalmente più che soddisfatti delle condizioni di locazione.

Cooperative d'abitazione svizzera: L'uniformazione porta a uno sgravio amministrativo. L'UFAB è l'ufficio giusto per l'approvazione dei moduli.

FRI: La misura porta a un aumento degli oneri amministrativi. L'UFAB, infatti, deve comunque fare riferimento alle diverse autorità di conciliazione e anche le agenzie immobiliari attive in più Cantoni devono osservare l'elenco di queste autorità. Si teme inoltre che l'UFAB non abbia le risorse necessarie per far fronte alle eventuali domande concernenti il modulo.

APF: In seguito all'organizzazione delle autorità di conciliazione e dei tribunali cantonali, la competenza in materia di moduli va lasciata ai Cantoni.

uspi: Occorre cancellare la menzione dell'elenco delle autorità di conciliazione (artt. 9 cpv. 1 lett. e nonché 19 cpv. 1 lett. c OLAL).

5.1.6 Altre organizzazioni interessate

EML, COFF, Konsumentenschutz, acsi, Pro Familia e ASA accettano la proposta.

ASIP, costruzione svizzera, SSIC, CP e FER la rifiutano.

Suissetec e Pro Senectute non si esprimono al riguardo.

ASIP: L'introduzione dell'obbligo di utilizzare il modulo porterebbe a un aumento delle contestazioni delle pigioni iniziali, il che aumenterebbe l'insicurezza giuridica concernente il calcolo delle pigioni e frenerebbe la propensione a investire.

COFF: Il progetto di modifica costituisce uno strumento valido per far fronte al fenomeno delle pigioni abusive.

SSIC: In seguito all'organizzazione delle autorità di conciliazione e dei tribunali cantonali, la competenza in materia di moduli va lasciata ai Cantoni.

CP: Viene messa in discussione l'utilità di questa disposizione per locatori che hanno immobili in diversi Cantoni. La disposizione produrrebbe oneri supplementari per l'UFAB senza che vi sia la garanzia di un miglioramento del sistema.

Konsumentenschutz, acsi: L'uniformazione dei moduli crea più trasparenza. I moduli devono essere redatti in maniera comprensibile e contenere le informazioni necessarie. I conduttori devono avere la possibilità di far valere i propri diritti senza dover consultare appositi servizi.

Pro Familia: Il periodo di dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso è troppo breve. Sarebbe auspicabile un'estensione a 30 giorni.

ASA: Non è detto che la procedura risulti effettivamente semplificata se il modulo federale deve tener conto di determinate particolarità cantonali come ad esempio dei nomi delle autorità di conciliazione locali.

FER: Alla luce delle diverse particolarità cantonali, tra cui la corretta designazione delle autorità competenti, l'attuazione delle prescrizioni non è realistica.

5.2 **Articolo 269d capoverso 2 CO (Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore): Termine d'attesa per aumenti di pigione per migliorie energetiche o di valorizzazione**

5.2.1 **Cantoni**

AG, AR, BS, FR, GE, JU, LU, NE, SG, SO, TG, TI, VS, ZG e ZH accettano la proposta.

BL, GL, GR, SH e UR la rifiutano.

VD è d'accordo soltanto in parte con la proposta, dato che sarebbe in contraddizione con gli obiettivi della strategia energetica 2050 della Confederazione. Il Cantone propone pertanto di non applicare il termine d'attesa alle migliorie energetiche.

AG: La durata di un anno costituisce un termine minimo.

BS, ZG: La durata di un anno è adeguata.

FR: Occorre garantire che la misura non provochi un rallentamento dei progetti di risanamento energetico.

GE, ZH: I due Cantoni ritengono che il testo di legge non dovrebbe distinguere tra «migliorie energetiche» e «migliorie di valorizzazione» e propongono una riformulazione: «*Aumenti di pigione a causa di migliorie di valorizzazione, nominatamente migliorie energetiche possono...*»

VS: La maggior parte dei contratti di locazione prevede una durata minima di un anno. Un eventuale aumento di pigione non può in nessun caso divenire effettivo prima della scadenza di tale periodo.

LU: Con questa disposizione si può evitare che la pigione venga aumentata a pochi mesi di distanza dall'inizio del rapporto di locazione.

BL: I conduttori beneficiano di un valore aggiunto non appena l'investimento di valorizzazione viene concluso. Il locatore può aggirare questa disposizione anticipando il momento della comunicazione scritta.

GL: Non è chiaro perché gli investimenti per migliorie energetiche o di valorizzazione debbano essere trattati diversamente da altre prestazioni suppletive quali l'ingrandimento dell'abitazione locata o prestazioni accessorie supplementari. Il conduttore trae un vantaggio anche delle migliorie energetiche.

GR: Il termine d'attesa rappresenta un ulteriore ostacolo che potrebbe frenare gli investimenti in migliorie energetiche o di valorizzazione.

SH: Il termine d'attesa previsto dal progetto di modifica non è di rilievo.

UR: Un locatore che investe in migliorie energetiche o di valorizzazione deve poter adossare questi investimenti ai conduttori.

5.2.2 **Partiti politici**

PBD, PPD, PEV, i Verdi PS accettano la proposta.

UDC e PLR la rifiutano.

I Verdi: Approvano l'ipotesi del termine d'attesa, ma propongono di estenderlo a tre anni. Dato che il risanamento deve innanzitutto essere notificato e poi realizzato e che l'aumento della pigione va comunicato per tempo, il termine di un anno sarebbe comunque già trascorso nella maggior parte dei casi.

PBD: Dopo aver concluso un contratto di locazione, i conduttori devono avere la certezza che la pigione non subirà forti aumenti entro breve tempo. Nel contempo,

l'estensione del termine d'attesa non deve far sì che i risanamenti di edifici risultino più difficili o vengano ritardati più del necessario.

PLR: Un tale termine d'attesa è in contraddizione con gli obiettivi della strategia energetica 2050 della Confederazione e i relativi obiettivi cantonali, in quanto ostacola i risanamenti energetici.

5.2.3 Associazioni mantello

UCS, USS e Travail.Suisse accettano la proposta.

usam la rifiuta.

USS: Il termine d'attesa di un anno è assai breve. La maggior parte dei contratti di locazione prevedono già un termine di un anno prima di poter presentare per la prima volta una disdetta. Sarebbe ipotizzabile un termine di tre anni, per analogia al termine minimo delle pigioni scalari.

usam: La misura proposta si ripercuote negativamente sulla propensione a investire.

5.2.4 Organizzazioni dei conduttori

SMV, ASI, SMV/D e ASLOCA Romande accettano la proposta.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: Il termine d'attesa di un anno è assai breve. Innanzitutto il risanamento deve essere comunicato e poi realizzato. Molti contratti di locazione prevedono già un termine di un anno prima di poter presentare per la prima volta una disdetta. Viene proposto un termine di tre anni, per analogia al termine minimo delle pigioni scalari.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: Le migliorie energetiche non costituiscono una categoria a sé stante, ma sono anch'esse migliorie di valorizzazione. Viene pertanto proposta una formulazione più chiara: « *Aumenti di pigione a causa di investimenti effettuati per migliorie di valorizzazione, nominatamente migliorie energetiche possono al più presto...* »

5.2.5 Organizzazioni dei locatori

WOHNEN SCHWEIZ, Hausverein e Cooperative d'abitazione svizzera, accettano la proposta.

SVIT, CGI, AII, CATEF, FRI, APF e uspi la rifiutano.

SVIT: La modifica si ripercuote negativamente sulla propensione dei locatori a investire.

AII: Questa modifica compromette la propensione dei locatori a investire in migliorie energetiche o di valorizzazione e tratta diversamente conduttori vecchi e nuovi. Inoltre, i conduttori beneficiano già dal primo giorno di tali migliorie energetiche o di valorizzazione che il locatore ha fatto eseguire.

CATEF: Questa disposizione è incompatibile con il sistema secondo cui il locatore può aumentare in qualsiasi momento la pigione per la prossima scadenza di disdetta.

Cooperative d'abitazione svizzera: Vi è il rischio che le cooperative di piccole dimensioni, gestite a titolo di attività accessoria, commettano errori formali, i cui costi non potrebbero essere coperti dalle pigioni rimosse. Ciò porterebbe a perdite su pigioni.

FRI: Viene messa in dubbio l'utilità di questa informazione per i conduttori. Per il locatore, inoltre, la modifica proposta comporterebbe un aumento della burocrazia.

uspi: Questa disposizione, che impedisce al locatore di modificare l'importo della pigione, si ripercuote negativamente sulla sua propensione ad investire ed è contraria al principio secondo cui i patti devono essere rispettati.

5.2.6 Altre organizzazioni interessate

EML, Konsumentenforum, acsi, Pro Familia e Gastrosuisse accettano la modifica.

ASIP, costruzioneesvizzera, suissetec, SSIC, CP, ASA e FER rifiutano la modifica.

COFF e Pro Senectute non si esprimono al riguardo.

ASIP: Il termine d'attesa sarebbe un ulteriore ostacolo per i locatori, in quanto già oggi, secondo il diritto vigente, investimenti simili devono adempiere severe condizioni relativamente al calcolo e all'onere della prova.

costruzioneesvizzera, suissetec, SSIC e CP: Si teme che il termine d'attesa abbia un effetto controproducente sugli investimenti e che non si trovi una soluzione confacente per promuovere le migliorie energetiche.

costruzioneesvizzera, suissetec, SSIC e CP: Si teme che il termine d'attesa abbia un effetto controproducente sugli investimenti e che non si trovi una soluzione confacente per promuovere le migliorie energetiche. Inoltre si delinea un'acquietamento del mercato immobiliare e quindi anche del mercato dell'affitto.

EML: Il termine d'attesa è giustificato e corretto.

Konsumentenschutz, acsi: Il termine d'attesa di un anno è troppo breve. È raro che un risanamento possa essere pianificato e realizzato in un anno e che l'aumento della pigione sia preannunciato entro i termini previsti. Per questo motivo il termine d'attesa va esteso a tre anni.

Pro Familia: Il termine d'attesa di un anno è troppo breve. Spesso un contratto di locazione può essere disdetto soltanto dopo un anno. Come nella prassi adottata per le pigioni scalari, il periodo andrebbe esteso a tre anni.

Pro Familia: Ritiene necessario precisare l'articolo nel modo seguente: «Aumenti di pigione a causa di migliorie di valorizzazione, nominatamente migliorie energetiche ...».

ASA: Il nuovo capoverso rende notevolmente più difficile la locazione degli spazi sfitti. Le migliorie energetiche si riferiscono a un intero stabile o insediamento. Spesso, durante la pianificazione di queste misure, singoli alloggi possono essere offerti sul mercato. Fornire informazioni a tutte le persone interessate comporta notevoli oneri burocratici. Nell'ottica di una valutazione degli interessi, inoltre, occorre considerare che la rilocalizzazione risulterebbe più difficile, il che produrrebbe perdite su pigioni e ritardi nel rifinanziamento dei lavori di risanamento. La conseguenza di questa modifica, posta in consultazione, è un trattamento iniquo dei conduttori. Ai conduttori vigenti le pigioni verrebbero aumentate con effetto immediato.

ASA: La nuova disposizione è in contraddizione con l'articolo 14 capoverso 5 dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL). Tale articolo, infatti, sancisce che *«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»*.

FER: Con questa prescrizione viene meno, per il locatore, qualsiasi incentivo a investire in migliorie energetiche.

5.3 **Articolo 269d capoverso 5 CO (Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore): Riproduzione meccanica della firma**

5.3.1 Cantoni

AI, AR, BE, BL, BS, GE, GL, GR, JU, LU, NE, OW, SG, SH, SO, SZ, TG, TI, UR, VD, VS, ZG e ZH accettano la proposta.

AR, AI, GE, LU, OW, SZ, ZG, ZH: Gli oneri amministrativi diminuiscono per le agenzie immobiliari.

BL, VS, ZH: La firma in facsimile dovrebbe essere sempre valida, a prescindere dai motivi che rendono necessaria la modifica del contratto di locazione.

GE: La firma in facsimile dovrebbe essere valida per ogni notifica per cui è previsto l'utilizzo del modulo.

BS, GR: Occorre verificare se la firma in facsimile potrebbe essere usata anche per la notifica degli aumenti delle spese accessorie forfetarie.

5.3.2 Partiti politici

PBD, PPD, PEV, i Verdi PS accettano la proposta.

UDC e PLR la rifiutano.

PBD: Tale modifica è incontestata e tardata.

PLR: Le misure proposte non sembrano rientrare nella revisione totale delle norme in materia di notifica nel diritto locativo. Sussiste il rischio, pertanto, che si crei insicurezza giuridica.

UDC: L'autorizzazione parziale della firma in facsimile non basta a compensare gli svantaggi derivanti dall'obbligo di utilizzo del modulo, come proposto nell'ambito del presente progetto di modifica. Numerosi locatori, inoltre, non beneficerebbero di questa misura in quanto non producono invii di massa.

5.3.3 Associazioni mantello

UCS e Travail.Suisse accettano la proposta.

usam la rifiuta.

5.3.4 Organizzazioni dei conduttori

SMV, ASI, SMV/D e ASLOCA Romande accettano la proposta all'interno dell'intero pacchetto di misure.

5.3.5 Organizzazioni dei locatori

CGI, WOHNEN SCHWEIZ, Hausverein, AII, CATEF, Cooperative d'abitazione svizzera, FRI, APF e uspi accettano la proposta.

SVIT la approva a determinate condizioni.

CGI: Questa disposizione corrisponde alla prassi contrattuale moderna.

SVIT: La modifica dovrebbe evitare ulteriori incertezze giuridiche, derivanti in particolare dall'autorizzazione soltanto parziale della firma in facsimile. Alla maggior parte dei locatori che sono persone fisiche, inoltre, questa modifica non apporta alcun vantaggio.

AII: Si tratta di uno sgravio amministrativo che andrebbe applicato a tutte le modifiche dei contratti di locazione.

CATEF: Si tratta di una modifica che avrebbe dovuto essere introdotta ormai da tempo, ma che per i piccoli locatori non è di rilievo.

APF: Sarebbe ancora più opportuno estendere la firma in facsimile a questioni diverse dalla sola notifica di un aumento delle spese accessorie.

5.3.6 Altre organizzazioni interessate

EML, SSIC, CP, Konsumentenschutz, acsi, Pro Familia, FER e ASA accettano la proposta.

ASIP, COFF, costruzione svizzera, suissetec e Pro Senectute non si esprimono al riguardo.

SSIC: La firma in facsimile riduce gli oneri amministrativi per i locatori. Nell'era digitale la sua introduzione è d'obbligo ormai da tempo.

CP: La misura dovrebbe ridurre gli oneri amministrativi.

ASA: Non è logico limitare la firma in facsimile alla notifica degli aumenti di pigione e adeguamenti degli importi in acconto per le spese accessorie. Per le grandi agenzie immobiliari è un onere notevole dover firmare a mano ogni modifica di contratto. L'articolo 269d capoverso 5 CO andrebbe adeguato come segue: « Per la notifica sul modulo rilasciato o approvato dall'UFAB basta come firma una riproduzione meccanica della stessa ».

5.4 Articolo 269d capoverso 6 CO (Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore): Per la comunicazione degli aumenti di pigione previsti in un accordo sulle pigioni scalari è sufficiente la semplice notifica

5.4.1 Cantoni

AI, AR, BE, BS, GL, GR, JU, LU, NE, SG, SH, SO, TG, TI, VD, VS, ZG e ZH accettano la proposta.

BS: Occorre disciplinare quali sarebbero le conseguenze di una mancata notifica scritta.

5.4.2 Partiti politici

PBD, PPD, PEV, i Verdi PS accettano la proposta.

UDC e PLR la rifiutano.

PLR: Le misure proposte non sembrano rientrare nella revisione totale delle norme in materia di notifica nel diritto locativo. Sussiste il rischio, pertanto, che si crei insicurezza giuridica.

5.4.3 Associazioni mantello

UCS e Travail.Suisse accettano la proposta

usam la rifiuta.

5.4.4 Organizzazioni dei conduttori

SMV, ASI, SMV/D e ASLOCA Romande accettano la proposta all'interno dell'intero pacchetto di misure.

5.4.5 Organizzazioni dei locatori

SVIT, CGI, WOHNEN SCHWEIZ, Hausverein, CATEF, Cooperative d'abitazione svizzera e APF accettano la proposta.

FRI approva la proposta a patto che la soluzione adottata nel Cantone di Vaud (invio di una copia del contratto) rimanga possibile.

SVIT: È auspicabile specificare nel testo dell'articolo quali sarebbero le conseguenze giuridiche di una mancata notifica scritta.

CATEF: Sarebbe stato un miglioramento concreto se l'aumento entrasse in vigore automaticamente, senza bisogno di notificarlo.

APF: La disposizione può dare adito a incertezze giuridiche, poiché non è chiaro quali sarebbero le conseguenze di una mancata notifica. È lecito chiedersi se una tale notifi-

ca sia effettivamente necessaria, tanto più che, al momento di stipulare il contratto, l'conduttore sa che si tratta di un rapporto di locazione con pigioni scalari.

5.4.6 Altre organizzazioni interessate

EML, CP, Konsumentenschutz, acsi, FER e Pro Familia accettano la proposta.

ASA la rifiuta.

ASIP, COFF, costruzioneesvizzera, suissetec, Pro Senectute, SSIC non si esprimono al riguardo.

CP: La misura contribuisce probabilmente a ridurre gli oneri amministrativi.

5.5 Articolo 270 capoverso 2 CO (pigione iniziale): Estensione dell'obbligo di utilizzo del modulo a tutta la Svizzera

5.5.1 Cantoni

BS, BE, FR, GE, JU, NE, SG, SO, TG, TI, VD e ZG accettano la proposta.

AG, AR, AI, BL, GL, GR, NW, OW, SH, SZ, UR e VS la rifiutano.

ZH approva la proposta, ma soltanto se viene applicato il criterio restrittivo della penuria d'alloggi.

LU: Nel 2013 il Consiglio Cantonale del Cantone di Lucerna ha respinto una mozione che chiedeva l'introduzione in tutto il Cantone dell'obbligo di utilizzo del modulo.

ZH: Viene esplicitamente approvata la prescrizione secondo cui il modulo deve essere consegnato prima della stipula del contratto di locazione. Contrariamente a quanto affermato nelle spiegazioni, l'obbligo di utilizzo del modulo andrebbe esteso anche ai progetti di risanamento di una certa entità al fine di rendere più trasparente il rincaro delle pigioni e porre un freno alle disdette abusive.

BS, BE, ZG: L'obbligo di utilizzo del modulo promuove la trasparenza.

BS: È giusto che l'informazione sulla pigione precedente sia resa nota già prima di concludere il contratto di locazione. La rinuncia al criterio della penuria d'alloggio sembra adeguata.

BE: In presenza di pigioni abusive, l'utilizzo del modulo facilita la contestazione della pigione iniziale.

FR: Alla luce delle esperienze positive maturate a livello cantonale è ragionevole estendere l'obbligo di utilizzo del modulo a tutta la Svizzera.

GE: Il modulo non serve soltanto a comunicare l'importo della pigione, ma anche a informare sui rimedi giuridici. La misura è in linea con l'intenzione del legislatore di emanare prescrizioni contro le pigioni abusive. Quanto siano importanti queste informazioni all'attenzione dei conduttori lo si vede dal fatto che nei Cantoni senza obbligo di utilizzo del modulo la pigione iniziale non viene quasi mai contestata. Per motivi legati alla sicurezza giuridica, l'utilizzo del modulo dovrebbe essere obbligatorio prima della stipula di qualsiasi contratto, quindi anche in occasione di accordi su eventuali modifiche, di prime locazioni e di modifiche significative dell'alloggio.

JU: La disposizione potrebbe portare a un aumento delle contestazioni davanti alle autorità di conciliazione.

SO: Questa misura consente di evitare gli aumenti di pigione ingiustificati e di capire meglio quelli giustificati. Promuove la sicurezza giuridica, in quanto l'obbligo d'informare farà diminuire le contestazioni.

TI: Benché, in linea di massima, l'obbligo di utilizzo del modulo sia visto positivamente, il Cantone avanza riserve concernenti, ad esempio, la libertà contrattuale e gli oneri che questa misura comporta per locatori e autorità di conciliazione. Secondo l'articolo 256a CO, inoltre, l'obbligo d'informare esiste già.

VD: L'informazione riguardante la pigione precedente e i motivi addotti a giustificazione di un aumento sono importanti a prescindere dall'esistenza di un'eventuale penuria d'alloggi. Non si capisce, inoltre, perché i conduttori residenti in una zona con un mercato degli alloggi equilibrato debbano essere informati meno accuratamente di quelli che abitano in un Cantone in cui vige l'obbligo di utilizzo del modulo. È importante, inoltre, che le informazioni rilevanti siano comunicate prima della conclusione del contratto di locazione. In questo modo si promuove la trasparenza e si riduce il rischio delle contestazioni. Ai fini di una maggiore sicurezza giuridica la legge dovrebbe inoltre contenere una disposizione sulla conferma di ottenimento del modulo da parte dei conduttori. Occorre disciplinare a livello di legge, infine, le fattispecie del mancato utilizzo del modulo o della sua consegna ritardata.

AG: Non è detto che con questa misura l'obiettivo dichiarato venga effettivamente raggiunto. Il Cantone suggerisce di esaminare un'alternativa più semplice per contestare la pigione iniziale, in cui il carattere abusivo di una pigione possa essere comprovato in base ai prezzi d'uso nella località e nel quartiere.

AR: L'attuale normativa differenziata si è dimostrata valida. Estendere l'obbligo di utilizzo del modulo all'intera Svizzera comporta oneri supplementari del tutto inutili.

AI: Non vi è la necessità di estendere l'obbligo di utilizzo del modulo a tutta la Svizzera. Un tale obbligo generale complicherebbe la vita ai locatori privati e penalizzerebbe coloro che hanno mantenuto la pigione precedente a un livello basso.

BL: Sussistono differenze regionali assai marcate. Con l'obbligo di utilizzo del modulo l'esigenza della forma scritta per contratti di locazione sarebbe introdotta di straforo. Questa misura non crea spazi abitativi supplementari. Nella prassi, la contestazione della pigione iniziale svolge un ruolo marginale. L'obbligo di motivare un aumento potrebbe dare adito a controversie a distanza di anni.

GL: Non si sa quale sia l'effetto di contenimento dei prezzi di questo strumento, che non crea certo spazi abitativi supplementari. In occasione del cambio di conduttori si registrano grandi sbalzi di prezzo anche nei Cantoni in cui vige l'obbligo di utilizzo del modulo. Vi è il rischio che la misura produca più burocrazia e che le autorità di conciliazione e i tribunali siano oberati di lavoro. Se nonostante queste obiezioni l'obbligo venisse introdotto comunque, esso dovrebbe valere anche per i locali commerciali.

GR: Secondo l'articolo 256a capoverso 2 CO un conduttore può esigere già oggi che gli sia comunicato l'ammontare della pigione precedente. Anche senza obbligo di utilizzo del modulo vi è la possibilità di contestazione. L'effetto dell'obbligo sull'effettivo degli appartamenti sfitti è del tutto incerto. Per i locatori la misura crea oneri amministrativi supplementari.

OW: L'obbligo di utilizzo del modulo rappresenta un'interferenza nel diritto di proprietà e nella libertà contrattuale e crea oneri amministrativi supplementari per i locatori. L'utilità di questa misura è incerta dato che non modifica in alcun modo il diritto dell'conduttore di contestare la pigione iniziale.

SH: È discutibile se sia veramente necessario imporre l'obbligo di utilizzo del modulo senza considerare le differenze regionali e se questo obbligo debba essere mantenuto nel caso in cui la situazione sul mercato degli alloggi dovesse normalizzarsi. Se, nonostante questi dubbi, l'obbligo venisse introdotto comunque, esso dovrebbe valere anche per i locali commerciali.

SZ: Non è detto che questa misura abbia un effetto di contenimento dei prezzi. L'obbligo di utilizzo del modulo è una misura sproporzionata. Non fa che creare oneri amministrativi supplementari e incertezze giuridiche.

UR: Come la maggioranza dei Cantoni, sinora neppure il Cantone di Uri ha reso obbligatorio l'utilizzo del modulo.

VS: La libertà contrattuale risulta compromessa. In passato la competenza cantonale in materia di moduli si è dimostrata valida. Soltanto sette Cantoni hanno fatto uso della possibilità di prescrivere l'utilizzo del modulo. La misura è inutile e sproporzionata. Alla luce delle limitazioni vigenti in materia di adeguamento di una pigione corrente, è del tutto legittimo che il locatore possa aumentare una pigione senza troppi formalismi al momento di stipulare un nuovo contratto di locazione.

5.5.2 Partiti politici

PBD, PPD, PEV, i Verdi e PS approvano il cambiamento.

UDC e PLR lo rifiutano.

I Verdi: Il modulo obbligatorio viene approvato in quanto crea più trasparenza. Occorrerebbe anche indicare il tasso di riferimento su cui si basa la pigione e qual era negli ultimi anni l'importo effettivo delle spese accessorie. L'obbligo di utilizzo del modulo dovrebbe essere applicato anche alle prime locazioni e ai risanamenti di una certa entità al fine di evitare, in quest'ultimo caso, aumenti sproporzionati. Tale obbligo dovrebbe valere anche per l'affitto di locali commerciali da parte delle piccole e medie imprese (PMI). Infine, occorrerebbe disciplinare in modo chiaro la nullità degli aumenti immotivati o motivati in maniera falsa.

PS: L'estensione a tutta la Svizzera dell'obbligo di utilizzo del modulo viene espressamente approvata, soprattutto perché disgiunta dal criterio della presenza di una penuria d'alloggi a livello locale. Lo stesso dicasi per le conseguenze giuridiche della nullità parziale per consegna ritardata del modulo.

PPD: Visto l'articolo 109 Cost., secondo cui la Confederazione è tenuta a emanare prescrizioni contro gli abusi nel settore locativo, in particolare contro le pigioni abusive, l'estensione a tutta la Svizzera dell'obbligo di utilizzo del modulo, già in vigore in sette Cantoni, è del tutto appropriata e commisurata alle circostanze odierne. Viene accolta favorevolmente la proposta secondo cui il nuovo conduttore deve essere informato al più tardi al firmare il contratto di locazione. Anche la rinuncia al criterio della penuria d'alloggi incontra i favori del partito, poiché la lotta agli abusi è una missione costante che non dipende per forza dagli sviluppi sul mercato degli alloggi.

PBD: L'estensione geografica dell'obbligo di utilizzo del modulo è adeguata, poiché gli investimenti continuano a essere paganti e la protezione dei conduttori viene potenziata soltanto moderatamente. La notifica della pigione precedente prima di stipulare un nuovo contratto è indispensabile perché soltanto in questo modo la disposizione può esercitare pienamente il suo effetto preventivo.

PEV: L'aumento della trasparenza si traduce in una maggiore protezione dei conduttori, che sono spesso vittime di un mercato immobiliare orientato ai profitti. L'estensione dell'obbligo di utilizzo del modulo a tutta la Svizzera, a prescindere dalla presenza di una penuria d'alloggi, comporta un pari trattamento sia per i locatori sia per i conduttori e garantisce a questi ultimi una migliore protezione giuridica.

PLR: Il federalismo va in ogni caso rispettato, come dimostra il fatto che sinora sette Cantoni hanno introdotto l'obbligo di utilizzo del modulo conformemente all'articolo 270 capoverso 2 CO. Non vi è pertanto il benché minimo bisogno di trasferire questa competenza alla Confederazione. Il nuovo conduttore, inoltre, ha la possibilità di procurarsi informazioni dall'conduttore precedente o tramite Internet.

UDC: Per i locatori l'obbligo di utilizzo del modulo comporterebbe oneri amministrativi inaccettabili che, a loro volta, si tradurrebbero in grosse perdite finanziarie. Questo a causa degli ostacoli giuridici formali, dell'obbligo di addurre motivazioni adeguate e dell'impossibilità di fornire le prove richieste relativamente ai criteri del rendimento e dell'uso nella località e nel quartiere. Le risultanti incertezze si ripercuoterebbero negativamente sulla propensione agli investimenti, il che – a sua volta – sfavorirebbe nuovamente i conduttori.

5.5.3 Associazioni mantello

UCS, USS e Travail.Suisse accettano la proposta.

usam la rifiuta.

UCS: Nell'ambito del dialogo in materia di politica degli alloggi tenutosi nell'estate 2013 tra Confederazione, Cantoni e città, è stato svolto un sondaggio online presso i membri dell'Unione delle città svizzere. Due terzi delle città interpellate si sono dichiarati favorevoli all'introduzione dell'obbligo di notifica della pigione precedente al momento di concludere un nuovo contratto di locazione.

USS: L'introduzione dell'obbligo di utilizzo del modulo è una misura essenziale per creare più trasparenza per quanto riguarda gli aumenti di pigione in caso di nuove locazioni. Potrebbe addirittura trattarsi di una misura con effetto preventivo.

USS: Il modulo deve contenere tutte le informazioni rilevanti che consentano di valutare la pigione iniziale mettendola in relazione con quella precedente. Sarebbe auspicabile, ad esempio, indicare il tasso di riferimento su cui si basava la pigione precedente.

Travail.Suisse: Gli aumenti di pigione non motivati da elementi oggettivi sono considerati tentativi di massimizzazione dei rendimenti alla luce di una domanda sempre più forte. Ne risentono in particolare i nuclei domestici a basso reddito.

UCS: L'estensione a tutta la Svizzera dell'obbligo di utilizzo del modulo è giudicata adeguata. Secondo i dati emersi dal sondaggio online condotto nell'estate 2013, l'80 per cento delle città interpellate considera tesa la situazione sul mercato degli alloggi della propria regione.

USS: L'obbligo generale di utilizzo del modulo sarebbe sì un primo passo importante, ma non innesci alcun cambiamento della situazione sul mercato degli alloggi. Nei centri economici sono necessarie ulteriori misure mirate, tra cui una più forte restrizione degli aumenti sulle nuove locazioni e un incremento della quota di spazi abitativi di utilità pubblica.

UCS: L'utilizzo del modulo non soltanto in caso di penuria d'alloggi può essere uno strumento per affrontare la problematica delle pigioni abusive. Esse, infatti, non sono soltanto frutto della penuria d'alloggi.

UCS: La maggior parte delle città è d'accordo che il modulo debba essere consegnato prima della firma di un contratto di locazione. L'UCS crede che non vi sarà un aumento delle contestazioni.

Travail.Suisse: Con la consegna del modulo prima della firma del contratto di locazione si possono realizzare preventivamente e senza aumento delle procedure di contestazione gli obiettivi di una maggiore trasparenza e di un effetto frenante sui prezzi.

USS: Nei grandi centri economici gli elevati prezzi delle pigioni esercitano una forte pressione sui commercianti. Dopo un eventuale risanamento essi sono esposti al pericolo di forti sbalzi di prezzo. L'estensione dell'obbligo di utilizzo del modulo ai locali commerciali sarebbe una misura a favore dei commercianti.

usam: L'introduzione in tutta la Svizzera dell'obbligo di utilizzo del modulo a prescindere dall'esistenza di una penuria d'alloggi non fa che alimentare la burocrazia. Nel Cantone

di Zurigo, ad esempio, tale obbligo è in linea con l'esito di una votazione popolare in cui i sostenitori dell'introduzione si sono imposti di misura.

5.5.4 Organizzazioni dei conduttori

SMV, ASI, SMV/D e ASLOCA Romande accettano la proposta.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: L'introduzione dell'obbligo di utilizzo del modulo in tutta la Svizzera ha l'effetto di promuovere la trasparenza, di informare i conduttori sui loro diritti e di costringere i locatori a usare una certa cautela al momento di aumentare le pigioni. Il modulo usato per comunicare la pigione precedente può servire a contestare le pigioni iniziali troppo elevate e gli aumenti ingiustificati.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: La consegna del modulo prima della firma di un contratto di locazione risponde al bisogno di trasparenza e facilita le prescrizioni.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: L'obbligo di utilizzo del modulo deve valere anche per locali commerciali e di PMI.

SMV, ASLOCA Romande: La pigione iniziale può essere superiore, uguale o inferiore alla pigione precedente. Se cambiano le basi di calcolo, una pigione equivalente a quella precedente può d'un tratto risultare abusiva. Il testo dovrebbe inoltre sancire l'obbligo di comunicare il metodo di calcolo usato per determinare la pigione.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: L'obbligo di utilizzo del modulo deve valere anche per le prime locazioni e per i risanamenti totali. Negli «hotspot» i risanamenti vengono spesso addotti per motivare una disdetta. L'utilizzo del modulo contribuisce a rendere trasparente il rincaro di un oggetto locato e a contrastare le disdette motivate dall'intenzione di aumentare la pigione.

5.5.5 Organizzazioni dei locatori

WOHNEN SCHWEIZ, Hausverein e Cooperative d'abitazione svizzera approvano la proposta.

CGI, All, CATEF, FRI, APF e uspi la rifiutano.

SVIT è contraria con riserva.

SVIT: La disposizione porterà a un maggior numero di contestazioni. Le particolarità e differenze locali non sono state debitamente considerate. Già oggi l'conduttore ha la possibilità di informarsi sulla pigione precedente. La modifica comporta un aumento degli oneri amministrativi e delle spese per adattare i moduli, pubblicarli e farli entrare nell'uso. Se l'obbligo di utilizzo del modulo dovesse essere introdotto in tutta la Svizzera, occorre provvedere – come misura di contenimento dei danni – affinché venga effettivamente impiegato un modulo identico in tutto il Paese.

CGI: Già oggi i conduttori hanno la possibilità di informarsi sulla pigione precedente. L'introduzione del modulo obbligatorio non promuove la trasparenza.

WOHNEN SCHWEIZ: Per i locatori che non sono professionisti la misura comporta una formalità supplementare.

Hausverein: La misura promuove la trasparenza ed esplica un effetto preventivo.

All: La trasparenza è garantita dal diritto vigente. Con un rimando ai Cantoni in cui vige già oggi tale obbligo, la misura non ha alcun effetto di contenimento dei prezzi. L'obbligo di utilizzo del modulo porterà a un aumento delle contestazioni della pigione iniziale e non corrisponde al principio secondo cui i patti vanno rispettati. Come alternativa l'Allpropone che l'conduttore non abbia alcun diritto di contestazione dopo che gli sia stato comunicato l'importo della pigione precedente.

CATEF: Una tale misura comporterebbe enormi oneri burocratici dato che ogni modulo dovrebbe menzionare le autorità di conciliazione cantonali competenti. Verrebbe meno, inoltre, la vicinanza geografica con gli immobili gestiti. La competenza cantonale, infine, non è mai stata un problema.

Cooperative d'abitazione svizzera: Le Cooperative d'abitazione sono spesso sostenute da organismi statali. A seconda del sostegno percepito occorre rivolgersi a un Ufficio federale o a un servizio cantonale o comunale. Per comunicare la pigione iniziale saranno pertanto necessari diversi moduli. Le piccole cooperative, gestite a titolo accessorio, corrono il rischio di commettere errori formali in seguito all'uso del modulo sbagliato. Se il modulo deve essere consegnato prima della firma del contratto di locazione, non è chiaro quando inizi a decorrere il termine per la contestazione della pigione iniziale. La trasparenza che questa misura comporta, tuttavia, è un fatto del tutto positivo.

FRI: Sotto il profilo del diritto di locazione esistono numerose differenze da Cantone a Cantone. L'estensione dell'obbligo di utilizzo del modulo a tutti i Cantoni, quindi anche a quelli in cui non vi è penuria d'alloggi, è una misura esagerata. Per evitare incertezze giuridiche, inoltre, è giusto che il modulo sia consegnato al momento di firmare il contratto (come sinora) e non prima. Una consegna anticipata, inoltre, solleverebbe i seguenti interrogativi:

- Quando dev'essere consegnato di preciso il modulo?
- Come si può dimostrare di averlo consegnato?
- L'conduttore che consulta il modulo prima di stipulare il contratto e che successivamente lo firma, può ancora contestare la pigione iniziale a posteriori? O l'ha tacitamente accettata firmando il contratto?
- L'conduttore che in virtù del modulo ottiene una riduzione della pigione prima di firmare il contratto di locazione, può ancora contestare la pigione iniziale in un secondo momento?

APF: Già oggi, in virtù del diritto vigente, l'conduttore ha la possibilità di chiedere al locatore qual era la pigione precedente. L'obbligo di utilizzo del modulo non promuove la trasparenza, ma reca pregiudizio alla libertà contrattuale del locatore e crea, sempre per il locatore, incertezze giuridiche circa il calcolo degli interessi sugli investimenti effettuati. L'assetto organizzativo delle autorità di conciliazione e dei tribunali, inoltre, è di competenza dei Cantoni, motivo per cui sarebbe necessaria una differenziazione regionale. Infine, l'incremento dei casi di contestazione della pigione iniziale comporterebbe un aumento degli oneri amministrativi e dei costi.

uspi: Questa disposizione non tiene conto delle differenze cantonali, aumenta gli oneri burocratici ed è incompatibile con il principio secondo cui i patti vanno rispettati. In base al diritto vigente, inoltre, un conduttore può già oggi informarsi sulla pigione del suo predecessore. Infine, questa disposizione aumenta l'insicurezza giuridica poiché solleva la questione se un conduttore che prima della firma di un contratto di locazione non ha ottenuto l'apposito modulo possa comunque contestare la pigione iniziale.

5.5.6 Altre organizzazioni interessate

COFF, Pro Senectute, Konsumentenschutz, acsi, Pro Familia e Gastro Suisse accettano la proposta.

EML, SSIC, CP, ASA e FER la rifiutano.

ASIP e swissetec non si esprimono al riguardo.

Pro Senectute: L'estensione geografica dell'obbligo di utilizzo del modulo promuove la trasparenza sul mercato degli alloggi.

SSIC: La competenza dei Cantoni consente di reagire in modo mirato e differenziato agli sviluppi dei mercati degli alloggi locali.

CP: Questa disposizione non tiene conto delle differenze cantonali, produce burocrazia e viola il principio secondo cui i patti vanno rispettati. Già oggi, in virtù del diritto vigente, l'conduttore ha il diritto di informarsi sulla pigione precedente. La nuova disposizione darà adito a incertezze giuridiche, dato che si pone tra l'altro l'interrogativo se un conduttore che ha ricevuto il modulo prima di firmare il contratto di locazione può comunque contestare la pigione iniziale.

Konsumentenschutz, acsi: Con l'introduzione dell'obbligo di utilizzo del modulo i conduttori ottengono ora in tutta la Svizzera la possibilità di valutare l'importo di una pigione e di identificare eventuali casi di abuso. Inoltre, essi vengono informati sui loro diritti. Quanto alle pigioni iniziali, ci si aspetta che la maggiore trasparenza abbia una funzione preventiva, evitando gli aumenti spropositati dopo un cambio di conduttori. Punta nella medesima direzione anche la disposizione secondo cui la pigione precedente deve essere comunicata prima della firma del contratto di locazione.

Konsumentenschutz, acsi: Nel modulo per la comunicazione della pigione precedente dovrebbe figurare, oltre alla motivazione, anche il calcolo dell'eventuale aumento nonché il tasso di riferimento su cui si fondava la pigione precedente.

Pro Familia: Senza l'obbligo di comunicare la pigione precedente i locatori possono esigere dai nuovi conduttori, ad esempio dalle famiglie, una pigione ingiustificatamente più elevata per un alloggio che non ha subito alcun intervento di valorizzazione.

Pro Familia: Le esperienze maturate nei Cantoni che prevedono l'utilizzo di un apposito modulo per la comunicazione della pigione precedente dimostrano che l'applicazione di questa disposizione a tutta la Svizzera nonché l'eliminazione del criterio della penuria d'alloggi sono del tutto appropriate.

Gastro Suisse avanza la proposta di estendere il campo d'applicazione dell'obbligo di utilizzo del modulo di cui all'articolo 270 capoverso 2 CO anche ai locali commerciali. I ristoratori sono particolarmente dipendenti dai locali che affittano. L'obbligo di comunicare la pigione precedente potrebbe effettivamente porre freno alla problematica degli aumenti eccessivi.

Gastro Suisse: Le disposizioni contro le pigioni abusive valgono tanto per gli alloggi quanto per i locali commerciali. Non vi è alcun motivo quindi, neppure di carattere storico, per cui l'obbligo di utilizzo del modulo debba limitarsi soltanto alla prima categoria. La revisione del diritto di locazione offre l'opportunità di estendere questo obbligo anche ai locali commerciali.

Gastro Suisse: Per quanto riguarda gli alloggi e i locali commerciali vi sono grossi problemi di delimitazione. Tali problemi possono essere risolti d'un colpo solo estendendo l'obbligo ai locali commerciali.

ASA: Per quanto concerne le rilocalizzazioni, l'obbligo di utilizzo del modulo viene considerato uno strumento poco adatto per influenzare l'andamento dei prezzi delle pigioni. A titolo d'esempio viene citato il Cantone di Ginevra, in cui le pigioni rilocate subiscono un aumento medio pari al 20 per cento.

FER: L'obbligo per il locatore di presentare a un nuovo conduttore il metodo di calcolo usato per determinare la pigione costituisce una limitazione della sua libertà contrattuale ed economica. Nel Cantone di Ginevra la penuria d'alloggi continua a sussistere.

ASA: Nei Cantoni con obbligo di comunicazione della pigione precedente, i casi di contestazione della pigione iniziale sono aumentati. La nuova disposizione comporterebbe oneri supplementari per autorità di conciliazione e tribunali.

ASA: Il testo di legge non specifica in che modo i locatari possono dimostrare di aver comunicato l'importo della pigione precedente a tutti i loro potenziali conduttori.

EML: La disposizione è in contraddizione con il principio secondo cui i patti vanno rispettati e porterà a un aumento delle contestazioni. La modifica, inoltre, penalizza i lo-

catori, che secondo la legislazione e la giurisprudenza (in particolare per quanto concerne la verifica del criterio di uso nella località o nel quartiere) non potranno più opporsi a una contestazione. L'introduzione dell'obbligo in questione porterà anche a contestazioni in Comuni con pigioni relativamente basse e indurrà i locatori a compensare l'impossibilità di adeguare la pigione attraverso una severa preselezione dei conduttori. EML propone pertanto di introdurre una tale modifica soltanto dopo aver definito con precisione il carattere abusivo di una pigione.

5.6 Ulteriori considerazioni e suggerimenti

5.6.1 Art. 269c CO

FRI: La modifica terminologica da «*majoré*» a «*augmenté*» non è adeguata, dato che l'evoluzione scalare convenuta può concernere anche le riduzioni.

5.6.2 Art. 269d cpv. 3 CO

USS: Affinché l'obbligo di utilizzo del modulo possa esercitare al meglio il suo effetto preventivo è assolutamente indispensabile che per le motivazioni false siano sanzionabili.

USS chiede pertanto di aggiungere all'articolo 269d capoverso 3 la lettera c seguente: «*c. una motivazione palesemente falsa*».

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: Una motivazione palesemente falsa deve comportare la nullità.

5.6.3 Art. 270 cpv. 1 OR

UR: Un conduttore che è stato correttamente informato sulla pigione precedente e ha concluso il contratto di locazione non deve più avere il diritto di contestazione.

5.6.4 Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

USS: Il modulo da utilizzare conformemente all'articolo 270 capoverso 2 CO deve contenere tutte le informazioni rilevanti che consentano di valutare la pigione iniziale sulla base di un confronto con quella precedente. Vi deve figurare, ad esempio, il tasso di riferimento su cui era basata la pigione precedente. L'ordinanza va dunque adeguata di conseguenza.

SMV, ASI, SMV/D, ASLOCA Romande: Ai fini di una maggiore trasparenza e per valutare la pigione iniziale è necessario indicare il tasso di riferimento su cui si basava la pigione precedente. Sul modulo devono figurare anche le spese accessorie effettive degli ultimi anni. Grazie alla maggiore trasparenza, l'conduttore può anche rinunciare a una contestazione, avendo ora tutti gli elementi per risalire al metodo di determinazione della pigione iniziale. A prescindere dal progetto di revisione, l'ordinanza andrebbe comunque adeguata e precisata nei relativi punti.

6 Abbreviazioni

acsi	Associazione consumatrici e consumatori della Svizzera italiana
AG	Cantone di Argovia
AI	Cantone di Appenzello Interno
AII	Associazione degli investitori immobiliari
AR	Cantone di Appenzello Esterno
ASA	Associazione Svizzera d'Assicurazioni
APF	Associazione Svizzera proprietari fondiari
ASI	Associazione Svizzera Inquilini, federazione della Svizzera Italiana
ASIP	Associazione svizzera delle istituzioni di previdenza
ASLOCA romande	Association Suisse des locataires - Section romande
BE	Cantone di Berna
BL	Cantone di Basilea Campagna
BS	Cantone di Basilea Città
CATEF	Camera Ticinese dell'economia fondiaria
CGI	Chambre Genevoise Immobilière
COFF	Commissione federale di coordinamento per le questioni familiari
Cooperative d'abitazione svizzera	Federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica
costruionesvizzera	Organizzazione nazionale della costruzione
CP	Centre Patronal
EML	EML Immobilien AG
FER	Fédération des Entreprises Romandes
Forum dei consumatori	Forum dei consumatori
FR	Cantone di Friburgo
FRI	Fédération Romande Immobilière
Gastro Suisse	Federazione dell'Albergheria e della Ristorazione svizzera
GE	Cantone di Ginevra
GL	Cantone di Glarona
GR	Cantone dei Grigioni
Hausverein	Hausverein Schweiz
I Verdi	Partito ecologista svizzero
JU	Cantone del Giura
Konsumentenschutz	Fondazione per la protezione dei consumatori
LU	Cantone di Lucerna
NE	Cantone di Neuchâtel
NW	Cantone di Nidvaldo
OW	Cantone di Obvaldo
PBD	Partito borghese-democratico Svizzero
PEV	Partito evangelico svizzero

PLR	Partito liberale radicale
PPD	Partito popolare democratico
Pro Familia	Associazione mantello delle organizzazioni familiari
Pro Senectute	Pro Senectute Svizzera
PS	Partito socialista svizzero
SG	Cantone di San Gallo
SH	Cantone di Sciaffusa
SIC	Società svizzera degli impiegati di commercio
SMV	Schweizerischer Mieterverband
SMV/D	Mieterverband Deutschschweiz
SO	Cantone di Soletta
SSIC	Società svizzera degli impresari costruttori
suissetec	Associazione svizzera e del Liechtenstein della tecnica della costruzione
SVIT	Federazione svizzera dei fiduciari immobiliari
SZ	Cantone di Svitto
TG	Cantone di Turgovia
TI	Cantone del Ticino
Travail.Suisse	Organizzazione mantello per la difesa degli interessi dei lavoratori
UCS	Unione delle città svizzere
UDC	Unione democratica di centro
UR	Cantone di Uri
usam	Unione svizzera delle arti e mestieri
USI	Unione svizzera degli imprenditori
uspi	Union suisse des professionnels de l'immobilier
USS	Unione sindacale svizzera
VD	Cantone di Vaud
VS	Cantone del Vallese
WOHNEN SCHWEIZ	Associazione delle cooperative di costruzione
ZG	Cantone di Zugo
ZH	Cantone di Zurigo