

**Modifica del**

---

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,*  
visto il messaggio del Consiglio federale del 15 settembre 1999<sup>1</sup>,  
*decreta:*

I

Il Codice delle obbligazioni<sup>2</sup> è modificato come segue:

**Titolo ottavo: Della locazione**  
**Capo primo: Disposizioni generali**

*Art. 253b cpv. 2*

<sup>2</sup> Esse non sono applicabili alle locazioni di appartamenti e case unifamiliari di lusso con una superficie abitabile netta superiore a 150 m<sup>2</sup>.

**Capo secondo:**  
**Della protezione dalle pigioni abusive e da altre pretese abusive del locatore in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali**

*Art. 269*

A. Pigioni abusive

<sup>1</sup> Sono abusive le pigioni che superano di oltre il 15 per cento le pigioni in uso nella località o nel quartiere.

<sup>2</sup> La prova che una pigione è in uso nella località o nel quartiere può essere fornita mediante pigioni di riferimento, nel caso di locali d'abitazione, e mediante il confronto con tre oggetti comparabili, nel caso di locali commerciali.

<sup>3</sup> La Confederazione determina le pigioni di riferimento di cui al capoverso 2 al fine di aggiornare regolarmente prospetti delle pigioni o strumenti comparabili. A tal proposito, consulta i Cantoni e le associazioni di inquilini e di locatori o le organizzazioni che tutelano analoghi interessi.

<sup>1</sup> FF 1999 8685  
<sup>2</sup> RS 220

<sup>4</sup> I criteri di riferimento determinanti sono in particolare l'ubicazione, la superficie, lo stato, la dotazione e l'età dei locali d'abitazione. I locali d'abitazione ai sensi dell'articolo 253*b* capoversi 2 e 3 non sono presi in considerazione.

*Art. 269a*

B. Aumento della pigione  
I. In generale

<sup>1</sup> L'aumento della pigione è possibile se:

- a. si fonda sull'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo (art. 269*b*);
- b. è inteso ad allineare la pigione a quelle di riferimento, nel caso di locali d'abitazione, o a quelle in uso nella località o nel quartiere, nel caso di locali commerciali (art. 269*d*);
- c. si fonda sulle raccomandazioni di un contratto-quadro di locazione;
- d. è giustificato da prestazioni supplementari del locatore.

<sup>2</sup> La nuova pigione secondo il capoverso 1 non deve essere abusiva ai sensi dell'articolo 269.

<sup>3</sup> L'aumento della pigione è inoltre possibile se si fonda su un aumento scalare previamente pattuito (art. 269*c*) o, nel caso di locali commerciali, su una pattuizione che fa dipendere la pigione in tutto o in parte dalla cifra d'affari di un'azienda.

*Art. 269b*

II. Secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo

<sup>1</sup> In caso di adeguamento all'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo, la pigione non può essere aumentata più di una volta all'anno.

<sup>2</sup> Aumenti dell'indice nazionale dei prezzi al consumo possono essere trasferiti sulla pigione al massimo in ragione dei quattro quinti; è fatto salvo il capoverso 3.

<sup>3</sup> Se il rincaro annuo supera per più di due anni consecutivi il 5 per cento, il Consiglio federale ordina una riduzione adeguata della quota trasferibile sulla pigione.

*Art. 269c*

III. Pigionari scalari

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

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

*Art. 269d*

IV. Secondo le pigioni di riferimento o l'uso locale

<sup>1</sup> Adeguamenti alle pigioni di riferimento, nel caso di locali d'abitazione, o alle pigioni in uso nella località o nel quartiere, nel caso di locali commerciali, sono ammissibili soltanto se la pigione non è stata aumentata durante quattro anni almeno nell'ambito del rapporto locativo in corso.

<sup>2</sup> L'aumento non può superare il 20 per cento della pigione di quattro anni prima.

*Art. 269e*

V. Procedimento in caso di aumenti di pigione e altre modifiche unilaterali del contratto

<sup>1</sup> Il locatore può aumentare la pigione, fatto salvo l'articolo 269a, per la prossima scadenza di disdetta. Deve comunicare, motivandolo, l'aumento al conduttore almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso su un modulo approvato dal Cantone.

<sup>2</sup> L'aumento è nullo se il locatore:

- a. non lo comunica mediante il modulo prescritto;
- b. non lo motiva;
- c. lo comunica con la minaccia di disdetta o dando disdetta.

<sup>3</sup> I capoversi 1 e 2 si applicano anche se il locatore intende in altro modo modificare unilateralmente il contratto a svantaggio del conduttore, segnatamente diminuendo le sue prestazioni o introducendo nuove spese accessorie.

<sup>4</sup> L'aumento conseguente a un investimento che comporta un plusvalore della cosa locata oppure a un trapasso della proprietà dell'immobile deve essere scaglionato se supera il 20 per cento dell'importo della pigione in corso. Un aumento superiore al 20 per cento può entrare in vigore al più presto dopo un anno.

*Art. 270*

C. Contestazione della pigione e degli aumenti di pigione  
I. Pigione iniziale

<sup>1</sup> Il conduttore che reputa la pigione iniziale abusiva ai sensi dell'articolo 269 può contestarla e domandarne la riduzione innanzi l'autorità di conciliazione entro 30 giorni dalla consegna della cosa, se:

- a. è stato costretto a concludere il contratto per necessità personale o familiare oppure a causa della situazione del mercato locale di abitazioni e di locali commerciali; o
- b. il locatore, per la stessa cosa, ha aumentato in modo rilevante la pigione iniziale rispetto a quella precedente.

<sup>2</sup> In caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, in tutto o in parte del loro territorio, l'uso del modulo ufficiale di cui all'articolo 269e per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

*Art. 270a marginale, cpv. 1*

II. Pigione durante la locazione

<sup>1</sup> Il conduttore che reputa la pigione abusiva può contestarla e domandarne la riduzione per la prossima scadenza di disdetta se:

- a. l'indice nazionale dei prezzi al consumo è diminuito;
- b. la pigione supera, ai sensi dell'articolo 269, le pigioni di riferimento, in caso di locali d'abitazione, o le pigioni in uso nella località o nel quartiere, in caso di locali commerciali;
- c. la pigione per locali commerciali si fonda su una pattuizione che la fa dipendere dalla cifra d'affari di un'azienda e la cifra d'affari è diminuita;
- d. la pigione si fonda sulle raccomandazioni di un contratto-quadro di locazione che non sono state o non sono più osservate.

*Art. 270b marginale, cpv. 1*

III. Aumenti di pigione

<sup>1</sup> Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla comunicazione, l'aumento della pigione se nessun motivo d'adeguamento ai sensi dell'articolo 269a lo giustifica o se è abusivo ai sensi dell'articolo 269.

*Art. 270c*

*Abrogato*

*Art. 270c*

IV. Pigioni scalari e pigioni dipendenti dalla cifra d'affari

Fatta salva la contestazione della pigione iniziale, il conduttore non può contestare le pigioni scalari o le quote di pigioni di locali commerciali che dipendono dall'evoluzione della cifra d'affari.

*Art. 270d*

D. Validità della locazione durante la procedura di contestazione

Il contratto di locazione permane valido senza alcun cambiamento:

- a. durante il procedimento di conciliazione, se le parti non raggiungono un'intesa, e
- b. durante il procedimento giudiziario, fatti salvi i provvedimenti cautelari ordinati dal giudice.

*Art. 270e*

*Abrogato*

## Capo quarto: Delle autorità e della procedura

### Art. 274

A. Principio

<sup>1</sup> I Cantoni designano le autorità competenti e stabiliscono la procedura.

<sup>2</sup> Se la contestazione concerne pigioni di abitazioni ai sensi dell'articolo 253b capoverso 3, si applica la procedura amministrativa federale o cantonale.

### Art. 274a

B. Autorità di conciliazione

<sup>1</sup> I Cantoni istituiscono, a livello cantonale, regionale o comunale, autorità di conciliazione che, nel caso di locazione d'immobili:

- a. prestano consulenza alle parti in tutte le questioni concernenti il rapporto di locazione;
- b. cercano, ove sia insorta una controversia tra le parti, di indurle all'intesa;
- c. decidono tutte le controversie fino ad un valore litigioso di 5000 franchi e prendono le altre decisioni previste dalla legge;
- d. trasmettono le richieste del conduttore all'autorità competente qualora sia pendente un procedimento di sfratto;
- e. fungono da tribunale arbitrale su domanda delle parti.

<sup>2</sup> I locatori e i conduttori sono rappresentati pariteticamente nelle autorità di conciliazione, tramite le loro associazioni o altre organizzazioni che tutelano analoghi interessi. Le diverse categorie di locatori saranno tenute adeguatamente in considerazione.

<sup>3</sup> I Cantoni possono designare come autorità di conciliazione gli organi paritetici previsti in contratti-quadro di locazione o in convenzioni analoghe.

### Art. 274d

E. Procedura in caso di locazione di locali d'abitazione e commerciali  
I. Principio

<sup>1</sup> I Cantoni prevedono una procedura semplice e rapida per le controversie in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali.

<sup>2</sup> Il procedimento innanzi l'autorità di conciliazione è gratuito; la parte temeraria può però essere obbligata ad addossarsi in tutto o in parte le spese procedurali e a versare ripetibili alla controparte.

<sup>3</sup> Il procedimento innanzi alle autorità giudiziarie è gratuito per le controversie derivanti dalla protezione dalle disdette e per le controversie fino a un valore litigioso di 20 000 franchi; l'importo della domanda determina il valore litigioso, indipendentemente dalle conclusioni riconvenzionali.

<sup>4</sup> In caso di controversie ai sensi del capoverso 3, il giudice non può imporre alle parti né tasse né spese giudiziarie; egli può però condannare una parte al pagamento di ripetibili nonché infliggere una multa alla parte temeraria e metterle a carico in tutto o in parte le spese procedurali.

<sup>5</sup> L'autorità di conciliazione e il giudice accertano d'ufficio i fatti e apprezzano liberamente le prove; le parti sono tenute a presentare loro tutti i documenti per la valutazione del caso.

## II

### *Disposizioni transitorie*

#### *Art. 1*

Le locazioni che hanno inizio dopo l'entrata in vigore della presente modifica sottostanno al nuovo diritto.

#### *Art. 2*

<sup>1</sup> Aumenti della pigione che sono comunicati prima ma che esplicano il loro effetto dopo l'entrata in vigore della presente modifica sottostanno al diritto anteriore.

<sup>2</sup> Sottostanno pure al diritto anteriore le richieste di riduzione della pigione che sono presentate prima ma che esplicano il loro effetto dopo l'entrata in vigore della presente modifica.

#### *Art. 3*

<sup>1</sup> Il locatore può aumentare la pigione di una locazione che ha avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica a condizione che adegui simultaneamente al tasso ipotecario vigente al momento dell'entrata in vigore del nuovo diritto la pigione originaria fondata su un tasso ipotecario più elevato.

<sup>2</sup> Qualora invece la pigione si basi su un tasso ipotecario inferiore a quello determinante al momento dell'entrata in vigore della presente modifica, il locatore può adeguare la pigione originaria a detto tasso ipotecario.

<sup>3</sup> Gli adeguamenti delle pigioni ai sensi dei capoversi 1 e 2 sottostanno al diritto anteriore.

#### *Art. 4*

Le locazioni con pigioni indicizzate che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore del nuovo diritto ma che terminano soltanto in seguito, sottostanno al diritto anteriore.

*Art. 5*

Se la locazione ha avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica, l'indicizzazione secondo il nuovo diritto si basa sul livello dell'indice al momento di detta entrata in vigore.

*Art. 6*

<sup>1</sup> La Confederazione allestisce entro tre anni dall'entrata in vigore della presente modifica i prospetti delle pigioni o gli strumenti comparabili ai sensi dell'articolo 269 capoverso 2.

<sup>2</sup> Finché non siano disponibili i prospetti delle pigioni, la parte che si avvale delle pigioni di riferimento deve dimostrarle. La prova può essere fornita presentando tre oggetti comparabili.

*Art. 7*

Le locazioni che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica rimangono sottoposte al diritto anteriore per quanto concerne l'articolo 253b capoverso 2.

III

*Referendum ed entrata in vigore*

<sup>1</sup> La presente legge sottostà al referendum facoltativo.

<sup>2</sup> Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.