

Codice delle obbligazioni

(CO)

(Protezione dalle pigioni abusive)

Disegno

Modifica del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del 12 dicembre 2008¹,
decreta:

I

I titoli ottavo e ottavo^{bis} del Codice delle obbligazioni² sono modificati come segue:

Art. 253b cpv. 2

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

Art. 266l cpv. 2

² Il locatore deve dare la disdetta mediante un modulo approvato dalla competente unità amministrativa della Confederazione, sul quale sia indicata al conduttore la procedura per contestare la disdetta o per domandare una prorogazione della locazione.

Art. 269

A. Pigioni
iniziali abusive
I. Locali
d'abitazione
a. Principi

¹ Sono abusive le pigioni iniziali dei locali d'abitazione che si situano al di sopra della fascia di pigioni rappresentative per locali d'abitazione comparabili.

² La fascia comprende il 90 per cento delle pigioni che più si approssimano al valore medio delle pigioni di locali d'abitazione comparabili.

³ Sono comparabili i locali d'abitazione le cui singole caratteristiche hanno lo stesso valore complessivo. Sono oggetto di valutazione in particolare l'ubicazione, la superficie, lo stato, il periodo di costruzione e la dotazione dei locali.

¹ FF 2009 311
² RS 220

Art. 269a

b. Determinazione della fascia

¹ La fascia è determinata mediante rilevazioni campionarie effettuate secondo metodi statistici riconosciuti.

² Non sono compresi nella rilevazione campionaria i locali d'abitazione:

- a. per i quali il rapporto di locazione sussiste da oltre cinque anni;
- b. appartenenti a locatori di pubblica utilità o a enti pubblici, la cui pigione è stabilita secondo il principio della pigione commisurata ai costi (art. 269g).

³ La rilevazione campionaria è verificata e aggiornata ogni tre mesi. A tal fine si considerano le pigioni nette corrisposte nel momento in cui ha luogo la verifica.

⁴ Il Consiglio federale stabilisce i requisiti delle rilevazioni campionarie e disciplina la procedura.

⁵ All'atto di definire e verificare i metodi e le rilevazioni, la competente unità amministrativa della Confederazione consulta le associazioni di locatori e di inquilini e altre organizzazioni e servizi interessati.

⁶ I Cantoni o Comuni che effettuano rilevazioni conformi alle disposizioni del diritto federale possono chiedere al Dipartimento federale dell'economia di determinare la fascia basandosi su tali rilevazioni.

⁷ Le pigioni di riferimento sono utilizzate esclusivamente dall'autorità competente per valutare la liceità delle pigioni iniziali contestate.

Art. 269b

II. Locali commerciali

¹ Sono abusive le pigioni iniziali dei locali commerciali che eccedono i limiti delle pigioni usuali.

² I limiti sono definiti sulla base delle pigioni in uso nella località o nel quartiere. Se ciò non è possibile, il confronto è operato con le pigioni in uso nel settore.

Art. 269c

B. Adeguamento della pigione durante la locazione
I. Principi

L'aumento della pigione durante la locazione non è abusivo se:

- a. si fonda sull'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo, dal quale sono esclusi i costi abitativi ed energetici (indice di riferimento);
- b. è previsto in una pattuizione sulle pigioni scalari;
- c. nel caso di locali commerciali, è previsto in una pattuizione che fa dipendere in tutto o in parte la pigione dalla cifra d'affari dell'impresa;

- d. è conforme alle disposizioni di un contratto-quadro di locazione;
- e. è giustificato da prestazioni suppletive del locatore.

Art. 269d

II. Adeguamento all'indice di riferimento

¹ Se l'indice corrente è superiore all'indice di base, il locatore può aumentare la pigione in modo corrispondente.

² Se l'indice corrente è inferiore all'indice di base, il locatore deve ridurre la pigione in modo corrispondente.

³ Si considera indice di base il livello dell'indice all'inizio della locazione o in base al quale è stato operato l'ultimo adeguamento della pigione.

⁴ Si considera indice corrente il livello dell'indice alla fine di ogni anno intero dall'inizio della locazione. Le parti possono convenire che l'indice corrente sia rilevato a un'altra data dell'anno civile.

⁵ La pigione non può essere aumentata più di una volta all'anno.

⁶ Se il rincaro annuo medio secondo l'indice di riferimento supera per due anni civili consecutivi il 5 per cento, il Consiglio federale riduce la quota trasferibile sulla pigione. Prende in considerazione i fattori economici, in particolare l'evoluzione dei salari.

Art. 269e (nuovo)

III. Pigioni scalari

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

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

Art. 269f (nuovo)

IV. Prestazioni suppletive del locatore

¹ Gli aumenti di pigione per prestazioni suppletive del locatore non devono superare l'adeguata aliquota che permetta la remunerazione del capitale investito, l'ammortamento e la manutenzione dell'investimento.

² Gli aumenti di pigione per miglorie di valorizzazione hanno effetto al più presto un anno dopo l'inizio della locazione. Prima di tale data, gli aumenti sono permessi se sono stati preannunciati per scritto al momento della conclusione del contratto di locazione.

Art. 269g (nuovo)

C. Locatori di
utilità pubblica

Le parti possono convenire che la pigione dei locali d'abitazione di locatori di pubblica utilità e di enti pubblici sia determinata ed adeguata secondo il principio della pigione commisurata ai costi. Il Consiglio federale disciplina il calcolo della pigione.

Art. 269h (nuovo)

D. Modificazioni
unilaterali del
contratto da
parte del locatore

¹ Il locatore può modificare unilateralmente il contratto di locazione a svantaggio del conduttore in particolare:

- a. aumentando la pigione;
- b. diminuendo le proprie prestazioni;
- c. introducendo nuove spese accessorie.

² Fatto salvo l'articolo 269d capoverso 5, la modifica ha effetto:

- a. a una scadenza di disdetta;
- b. alla scadenza del contratto di locazione;
- c. per i contratti di durata pari almeno a due anni, in caso di adeguamento della pigione all'indice di riferimento: all'inizio di un mese, con preavviso di tre mesi;
- d. per le pigioni scalari o dipendenti dalla cifra d'affari: alle scadenze di disdetta convenute.

³ Il locatore deve comunicare, motivandola, la modifica al conduttore almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso su un modulo approvato dalla competente unità amministrativa della Confederazione.

⁴ La modifica è nulla se il locatore:

- a. non la comunica mediante il modulo prescritto;
- b. non firma il modulo; per gli aumenti della pigione o l'adeguamento dell'importo degli acconti per le spese accessorie è sufficiente una riproduzione meccanica;
- c. non la motiva;
- d. la comunica con la minaccia di disdetta o dando la disdetta.

⁵ Per la comunicazione di aumenti scalari previamente pattuiti o di aumenti dipendenti dalla cifra d'affari è sufficiente la forma scritta.

Art. 270

E. Contestazione
della pigione
I. Domanda di
riduzione
1. Pigione
iniziale

¹ Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale ai sensi degli articoli 269 o 269b e domandarne la riduzione 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 ha aumentato in modo rilevante la pigione iniziale rispetto a quella precedente per la stessa cosa.

² In caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono prescrivere, per tutto o parte del loro territorio, che al momento di concludere il contratto il locatore motivi l'ammontare della pigione. Il locatore deve utilizzare un modulo approvato dalla competente unità amministrativa della Confederazione.

Art. 270a

2. Durante la locazione

¹ Il conduttore può chiedere per scritto al locatore la riduzione della pigione durante la locazione. Se il locatore non accondiscende, in tutto o in parte, alla richiesta, oppure non risponde entro 30 giorni, il conduttore può adire entro 30 giorni l'autorità di conciliazione.

² La riduzione ha effetto a una delle date di cui all'articolo 269h capoverso 2.

³ Il capoverso 1 non è applicabile se il conduttore che contesta l'aumento della pigione ne chiede nel contempo la riduzione.

Art. 270b

II. Contestazione di modificazioni unilaterali del contratto

Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla comunicazione, la modifica unilaterale del contratto.

Art. 270c

Abrogato

Art. 298 cpv. 2

² Il locatore deve dare la disdetta mediante un modulo approvato dalla competente unità amministrativa della Confederazione, sul quale sia indicata all'affittuario la procedura per contestare la disdetta o per domandare una protrazione dell'affitto.

II

Disposizioni transitorie della modifica del ... del titolo ottavo

Art. 1

¹ All'entrata in vigore della presente modifica, tutti i rapporti di locazione di locali d'abitazione o commerciali sottostanno al nuovo diritto.

² Se la locazione ha avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica, sino al primo adeguamento delle pigioni secondo il nuovo diritto, ma al massimo per cinque anni, le pigioni possono essere adeguate come segue:

- a. il locatore può aumentare la pigione in base alle disposizioni anteriori sulla pigione commisurata ai costi fintanto che il tasso ipotecario di riferimento non superi il 4,5 per cento;
- b. il conduttore ha diritto alla riduzione della pigione in base al diritto anteriore.

Art. 2

¹ Gli aumenti di pigione che sono comunicati prima ma che esplicano il loro effetto dopo l'entrata in vigore della presente modifica sottostanno al diritto anteriore.

² Le domande di riduzione della pigione che sono presentate prima ma che esplicano il loro effetto dopo l'entrata in vigore della presente modifica sottostanno al diritto anteriore.

Art. 3

¹ Se la locazione ha avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica, si considera indice di base il livello dell'indice di riferimento all'entrata in vigore della presente modifica.

² Se, conformemente all'articolo 1 capoverso 2, la pigione è stata adeguata in base al diritto anteriore, si considera indice di base il livello dell'indice di riferimento al momento in cui è stato operato l'ultimo adeguamento in base al diritto anteriore.

Art. 4

Le locazioni per le quali è stata pattuita una pigione indicizzata o scalare prima dell'entrata in vigore della presente modifica sottostanno al diritto anteriore sino allo scadere del contratto di locazione o, se è stato pattuito un diritto d'opzione che ne permette il prolungamento, sino allo scadere della prima durata minima del contratto.

Art. 5

Alle locazioni che hanno avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica si applica il previgente articolo 253*b* capoverso 2.

III

Referendum ed entrata in vigore

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

