

Codice delle obbligazioni (CO) (Protezione dalle pigioni abusive)

Disegno

Modifica del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del 27 maggio 2015¹,
decide:

I

Il Codice delle obbligazioni² è modificato come segue:

Sostituzione di espressioni

Concerne soltanto il testo francese

Art. 266l cpv. 2

² Il locatore deve dare la disdetta mediante un modulo sul quale sia indicata al conduttore la procedura per contestare la disdetta o per domandare una prorogazione della locazione. Il modulo deve essere stato redatto o approvato dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB).

Art. 269d

D. Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore

¹ Il locatore può aumentare in qualsiasi momento la pigione per la prossima scadenza di disdetta. Deve comunicare, motivandolo, l'aumento al conduttore almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso. Per la comunicazione e la motivazione deve essere utilizzato un modulo redatto o approvato dall'UFAB.

² Gli aumenti di pigione per miglie energetiche o di valorizzazione possono avere effetto al più presto dopo un anno dall'inizio del rapporto di locazione. Prima di questo termine gli aumenti hanno effetto soltanto se sono stati annunciati per scritto prima della conclusione del contratto.

¹ FF 2015 3213

² RS 220

³ 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 la disdetta.

⁴ I capoversi 1 e 3 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.

⁵ Per la comunicazione di aumenti di pigione e di adeguamenti degli importi in acconto per le spese accessorie è sufficiente una riproduzione meccanica della firma.

⁶ Per la comunicazione degli aumenti di pigione previsti in un accordo sulle pigioni scalari è sufficiente la forma scritta.

Art. 270 cpv. 2

² Prima della conclusione di un nuovo contratto di locazione per locali d'abitazione al conduttore deve essere comunicata la pigione applicata nel precedente rapporto di locazione e un eventuale aumento della stessa deve essere motivato. Per questa comunicazione deve essere utilizzato il modulo di cui all'articolo 269d capoverso 1.

Art. 298 cpv. 2

² Il locatore deve dare la disdetta mediante un modulo sul quale sia indicata all'affittuario la procedura per contestare la disdetta o per domandare una prorogazione dell'affitto. Il modulo deve essere stato redatto o approvato dall'UFAB.

II

Disposizioni transitorie della modifica dei titoli VIII e VIII^{bis} del ...

Art. 1

I moduli redatti o approvati dal Cantone secondo il diritto anteriore prima dell'entrata in vigore della presente modifica possono essere utilizzati per due anni a partire dall'entrata in vigore della presente modifica per le comunicazioni di cui agli articoli 266l capoverso 2, 269d capoverso 1 e 298 capoverso 2.

Art. 2

L'articolo 269d capoverso 2 non si applica ai contratti di locazione conclusi prima dell'entrata in vigore della presente modifica.

III

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

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

