

Codice delle obbligazioni (Locazione)

Modifica del 13 dicembre 2002

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del 15 settembre 1999¹,
decreta:

I

Il Codice delle obbligazioni² è modificato come segue:

Art. 253b cpv. 2

² Sempreché le parti lo abbiano convenuto, esse non sono applicabili alle locazioni concluse da imprese la cui cifra d'affari figurante negli ultimi conti annuali è superiore a 2 500 000 franchi o che, all'atto della stipulazione del contratto, occupano almeno 20 dipendenti. Non sono inoltre applicabili alle locazioni di appartamenti e case unifamiliari di lusso con una superficie abitabile netta superiore a 150 m².

Art. 269

A. Pigioni abusive
I. In generale

¹ Sono abusive le pigioni che superano di oltre il 15 per cento le pigioni di locali d'abitazione o commerciali comparabili. I criteri di riferimento sono in particolare l'ubicazione, la superficie, lo stato, la dotazione e l'età dei locali.

² La Confederazione determina almeno una volta all'anno pigioni di riferimento secondo i criteri di cui al capoverso 1; a tal proposito si fonda su statistiche delle pigioni o strumenti comparabili. Sente i Cantoni e le associazioni di inquilini e di locatori o le organizzazioni che tutelano analoghi interessi.

Art. 269a

II. Pigione iniziale

È abusiva la pigione iniziale che supera di oltre il 15 per cento le pigioni di locali d'abitazione o commerciali comparabili ai sensi dell'articolo 269.

¹ FF 1999 8685
² RS 220

Art. 269b

B. Aumento
della pigione
I. In generale

L'aumento della pigione è possibile se:

- a. si fonda sull'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo (art. 269c);
- b. si fonda sulle raccomandazioni di un contratto-quadro di locazione;
- c. si fonda su un aumento scalare previamente pattuito (art. 269d);
- d. nel caso di locali commerciali, si fonda su una pattuizione che fa dipendere in tutto o in parte la pigione dalla cifra d'affari dell'impresa;
- e. è giustificato da prestazioni supplementari del locatore (art. 269e).

Art. 269c

II. Secondo
l'indice nazio-
nale dei prezzi
al consumo

¹ Il locatore può aumentare la pigione una volta all'anno proporzionalmente all'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo; l'aumento della pigione è calcolato in base all'incremento medio dell'indice nei due anni civili precedenti la comunicazione dell'aumento.

² Se il rincaro annuo supera per due anni consecutivi il 5 per cento, il Consiglio federale ordina una riduzione adeguata della quota trasferibile sulla pigione.

Art. 269d

III. Pigioni
scalari o dipen-
denti dalla cifra
d'affari

¹ 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;
- c. l'aumento è fissato in franchi.

² Fatta salva la contestazione della pigione iniziale, il conduttore non può contestare le pigioni scalari né le parti di pigioni di locali commerciali che dipendono dall'evoluzione della cifra d'affari dell'impresa.

Art. 269e

IV. In caso di
prestazioni
supplementari

¹ In caso di prestazioni supplementari, il locatore può inoltre aumentare la pigione in quanto non sia superata un'aliquota che consenta di coprire in modo adeguato gli interessi, l'ammortamento e le spese di manutenzione derivanti dall'investimento. Se supera il 20 per cento dell'importo della pigione in corso, l'aumento deve essere scaglionato

in modo da garantire che l'aumento annuo non ecceda il 20 per cento di tale importo.

² Sono prestazioni supplementari gli investimenti per miglorie di valorizzazione quali l'ingrandimento della cosa locata, le prestazioni accessorie supplementari e le revisioni importanti nonché gli interessi sul capitale proprio e di terzi che ne risultano. Le spese per revisioni importanti contano di regola come investimenti di valorizzazione in ragione del 50–70 per cento.

Art. 269f

V. In caso di trapasso di proprietà

In caso di trapasso di proprietà, il locatore può aumentare la pigione nei limiti di cui all'articolo 269 capoverso 1, purché l'aumento annuo non superi il 10 per cento dell'importo della pigione in corso.

Art. 269g

VI. Comunicazione di aumenti di pigione e di altre modifiche a svantaggio del conduttore

¹ Il locatore può aumentare la pigione, nei limiti di cui agli articoli 269c, 269d, 269e e 269f, per la prossima scadenza di disdetta. Deve comunicare l'aumento al conduttore almeno trenta giorni prima dell'inizio del termine di preavviso su un modulo approvato dal Cantone.

² L'aumento della pigione deve essere motivato nella comunicazione.

³ L'aumento è nullo se:

- a. non è comunicato mediante il modulo prescritto;
- b. non è indicato alcun motivo;
- c. è comunicato con la minaccia di disdetta o dando disdetta.

⁴ I capoversi 1–3 si applicano anche se il locatore intende modificare in altro modo il contratto a svantaggio del conduttore, segnatamente diminuendo le sue prestazioni o introducendo nuove spese accessorie.

⁵ Per gli aumenti scalari previamente pattuiti (art. 269d) e gli aumenti dipendenti dalla cifra d'affari (art. 269b lett. d) è sufficiente una comunicazione scritta.

Art. 269h

VII. Locatori di utilità pubblica

Il Consiglio federale può emanare disposizioni speciali che disciplinano le pigioni richieste da locatori di utilità pubblica.

Art. 270

C. Contestazione
della pigione
I. Pigione
iniziale

¹ Il conduttore può contestare dinanzi all'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale e domandare che essa venga riportata al livello ammissibile.

² In caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, in tutto o in parte del loro territorio, l'uso di un modulo da essi approvato per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

Art. 270a titolo marginale e cpv. 1

II. Durante
la locazione
1. Aumento
della pigione

¹ Il conduttore può contestare dinanzi all'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla comunicazione, la liceità dell'aumento della pigione o di un'altra modifica del contratto a suo svantaggio se:

- a. la modifica eccede i limiti di cui agli articoli 269c, 269d, 269e e 269f;
- b. la pigione si fonda sulle raccomandazioni di un contratto-quadro di locazione che non sono state o non sono più osservate.

Art. 270b

2. Controllo del
carattere abusivo

¹ Il conduttore può domandare il controllo della pigione secondo l'articolo 269 capoverso 1 al più presto dopo cinque anni dall'inizio della locazione o, in seguito, dopo altri cinque anni, sempre computati a partire dall'inizio della locazione.

² Questo controllo si fonda su pignoni di riferimento, nel caso di locali d'abitazione, e sul confronto con tre oggetti comparabili, nel caso di locali commerciali.

³ Il conduttore può inoltre domandare il controllo se la pigione è aumentata in seguito a un trapasso di proprietà della cosa locata secondo l'articolo 269f.

Art. 270c

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. 270d e 270e

Abrogati

Art. 274 cpv. 2

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

Art. 274a cpv. 1 lett. c^{bis} e cpv. 2 secondo periodo

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

c^{bis}. decidono tutte le controversie fino a un valore litigioso di 5000 franchi, sempreché il Cantone non abbia istituito un tribunale della locazione;

² ... È tenuto adeguatamente conto delle diverse categorie di locatori.

Art. 274d cpv. 3

³ *Concerne soltanto il testo tedesco*

Disposizioni transitorie della revisione del 13 dicembre 2002 del titolo VIII

Art. 1

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

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

Art. 3

¹ Il locatore può aumentare la pigione di una locazione che ha avuto inizio prima dell'entrata in vigore della presente modifica soltanto se adegua simultaneamente al tasso ipotecario vigente al momento dell'entrata in vigore del nuovo diritto la pigione in corso fondata su un tasso ipotecario più elevato.

² 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 in corso a detto tasso ipotecario.

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

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.

II

¹ La presente legge sottostà al referendum facoltativo.

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

Consiglio nazionale, 13 dicembre 2002

Il presidente: Yves Christen

Il segretario: Christophe Thomann

Consiglio degli Stati, 13 dicembre 2002

Il presidente: Gian-Reto Plattner

Il segretario: Christoph Lanz

Data di pubblicazione: 24 dicembre 2002³

Termine di referendum: 3 aprile 2003