

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

Modifica del 28 novembre 2007

*Il Consiglio federale svizzero
ordina:*

I

L'ordinanza del 9 maggio 1990¹ concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL) viene modificata come segue:

Art. 12 cpv. 1

¹ Per rincarare dei costi ai sensi dell'articolo 269a lettera b del Codice delle obbligazioni si intendono gli aumenti del tasso ipotecario, delle tasse, delle imposte sugli immobili, dei canoni del diritto di superficie, dei premi d'assicurazione, come pure gli aumenti delle spese di manutenzione.

Art. 12a Tasso d'interesse di riferimento

¹ Per gli adeguamenti delle pigioni in seguito a variazioni del tasso ipotecario è determinante il tasso d'interesse di riferimento. Il tasso d'interesse di riferimento è espresso in un quarto di punto percentuale e si basa sul tasso d'interesse medio ponderato dei crediti ipotecari in Svizzera stabilito trimestralmente. Il tasso d'interesse di riferimento è comunicato dal Dipartimento federale dell'economia (DFE).

² Il DFE comunica il nuovo tasso d'interesse di riferimento non appena il tasso d'interesse medio per crediti ipotecari in Svizzera varia di un quarto di punto percentuale.

³ Il DFE può assegnare a terzi l'esecuzione tecnica del rilevamento dei dati e il calcolo del tasso d'interesse medio per crediti ipotecari in Svizzera.

⁴ Il DFE emana disposizioni tecniche sulla definizione, sul rilevamento e sulla pubblicazione del tasso d'interesse medio per crediti ipotecari in Svizzera in conformità al capoverso 1. Le banche comunicano al DFE i dati necessari.

¹ RS 221.213.11

Art. 14 Prestazioni suppletive del locatore

¹ Sono prestazioni suppletive del locatore ai sensi dell'articolo 269a lett. b del Codice delle obbligazioni gli investimenti per migliorie di valorizzazione, l'ingrandimento della cosa locata, come pure le prestazioni accessorie suppletive. Di regola, le spese per revisioni importanti contano, in ragione del 50–70 per cento, come investimenti di valorizzazione.

² Sono inoltre considerate prestazioni suppletive le seguenti migliorie energetiche:

- a. le misure volte a ridurre la dispersione energetica dell'involucro degli edifici;
- b. le misure volte a razionalizzare l'uso dell'energia;
- c. le misure volte a ridurre le emissioni degli impianti tecnici degli edifici;
- d. le misure volte a utilizzare le energie rinnovabili;
- e. la sostituzione di elettrodomestici ad alto consumo energetico tramite apparecchi a risparmio energetico.

³ Può essere considerata prestazione suppletiva soltanto la parte dei costi eccedente i costi per il ripristino o il mantenimento dello stato preesistente.

⁴ Gli aumenti di pigione per investimenti di valorizzazione e migliorie energetiche non sono abusivi quando non superino l'adeguata aliquota che permetta la remunerazione del capitale investito, l'ammortamento e la manutenzione dell'investimento.

⁵ 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. In caso di lavori più importanti, il locatore può procedere ad aumenti scalari di pigione in proporzione ai pagamenti già effettuati.

Art. 17, rubrica, nonché cpv. 1, 3 e 4

Pigioni indicizzate

¹ *Concerne soltanto il testo francese.*

³ Previo il rispetto di un termine di almeno 30 giorni, gli aumenti di pigione basati sull'indice nazionale dei prezzi al consumo possono essere notificati per la fine di un mese.

⁴ Un contratto di locazione è concluso per cinque anni ai sensi dell'articolo 269b del Codice delle obbligazioni se non può essere disdetto dal locatore per una durata di almeno cinque anni.

II

Disposizioni transitorie della modifica del 28 novembre 2007

¹ Fino alla prima pubblicazione del tasso d'interesse di riferimento, per l'adeguamento della pigione in seguito a variazioni del tasso ipotecario vale il diritto vigente.

² Richieste concernenti l'aumento o la riduzione della pigione conseguenti a variazioni del tasso ipotecario avvenute prima della pubblicazione del tasso d'interesse di riferimento di cui al capoverso 1, possono essere fatte valere anche dopo la pubblicazione.

III

La presente modifica entra in vigore il 1° gennaio 2008.

28 novembre 2007

In nome del Consiglio federale svizzero:

La presidente della Confederazione, Micheline Calmy-Rey

La cancelliera della Confederazione, Annemarie Huber-Hotz

