

Numero
3060

sl

0

Bellinzona
19 giugno 2024

Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 41 11
fax +41 91 814 44 35
e-mail can@ti.ch
web www.ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Dipartimento federale dell'economia, della
formazione e della ricerca DEFR
3003 Berna

Invio per posta elettronica:
recht@bwo.admin.ch

Procedura di consultazione – Modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

Gentili signore,
egregi signori,

ci riferiamo alla consultazione menzionata in epigrafe e tramite la presente vi sottoponiamo le osservazioni sviluppate.

Ringraziandovi per la preziosa opportunità accordata di esprimerci in materia, vogliate gradire, gentili signore ed egregi signori, l'espressione della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente

Christian Vitta

Il Cancelliere

Arnoldo Coduri

Allegato:

– Formulario di risposta.

Copia (con invio interno) a:

- Consiglio di Stato (decs-dir@ti.ch; dfe-dir@ti.ch; di-dir@ti.ch; dss-dir@ti.ch; dt-dir@ti.ch; can-sc@ti.ch)
- Divisione economia (dfe-de@ti.ch)
- Divisione della giustizia (di-dg@ti.ch)
- Deputazione ticinese alle camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch)
- Pubblicazione in internet



Questionario sull'avamprogetto posto in consultazione

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

Il presente parere è stato presentato da:

- Cantone
- Partito politico rappresentato nell'Assemblea federale
- Associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna
- Associazione mantello nazionale dell'economia
- Altre organizzazioni interessate
- Organizzazione / persona privata non interpellata ufficialmente

Mittente:

Consiglio di Stato del Canton Ticino



Informazioni generali sul questionario

A. Presentazione del parere

Vi invitiamo a inviare il Vostro parere in forma elettronica come **documento Word e PDF** entro l'**11 luglio 2024** all'indirizzo e-mail: recht@bwo.admin.ch. La nostra valutazione sarà in tal modo facilitata e potremo assicurare un accesso senza barriere ai documenti pubblicati. I pareri saranno pubblicati in formato PDF.

B. Le scale contenute nel presente questionario

Il questionario presenta in vari punti una scala da 1 a 10, nella quale il numero 1 corrisponde alla valutazione peggiore e il numero 10 a quella migliore. Vi preghiamo di **selezionare sempre un solo numero della scala**. Per garantire una migliore comparabilità dei risultati, la scala è inoltre strutturata nel modo seguente:

- **Rosso** = numeri da 1 a 5 = le misure non sono convincenti
- **Blu** = numeri 6 e 7 = le misure sono abbastanza convincenti
- **Verde** = numeri da 8 a 10 = le misure sono convincenti

C. Panoramica della procedura di consultazione

Nella presente consultazione sono da valutare **due progetti indipendenti l'uno dall'altro**:

Progetto 1: misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni

- Prima misura:
Inammissibilità del rincaro generale forfettario dei costi e determinazione dell'importo del rincaro sulla base dell'effettiva evoluzione dei costi (art. 12 cpv. 1^{bis} OLAL).
- Seconda misura:
Riduzione dal 40 al 28 per cento della compensazione del rincaro per il capitale proprio sopportante i rischi (art. 16 OLAL).
- Terza misura:
Menzione, sul modulo di notificazione di aumento della pigione, della possibilità di invocare un rendimento eccessivo o le pigioni in uso nella località o nel quartiere per contestare l'aumento della pigione (art. 19 cpv. 1 lett. a n. 6 OLAL).
- Quarta misura:
Menzione, sul modulo di notificazione della pigione iniziale, del tasso d'interesse di riferimento e del rincaro determinanti per la pigione precedente (art. 19 cpv. 3 OLAL).

Progetto 2: soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione

- Abolizione dell'obbligo di utilizzare il modulo per la notificazione degli aumenti delle pigioni scalari (art. 19 cpv. 2).
- Per le pigioni scalari la notificazione scritta può essere fatta al più presto quattro mesi prima dell'inizio dell'aumento di pigione (art. 19a).

Progetto 1: misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni

A. Valutazione generale

Approvate **nel complesso** il progetto relativo alle misure volte ad attenuare l'aumento delle pigioni?

Sì No Opinione neutra

Altre osservazioni (generali) sul primo progetto:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

B. Prima misura: determinazione di rincari dei costi

Quanto ritenete convincente la misura di considerare inammissibile il rincaro generale forfettario dei costi e di consentire la determinazione dell'importo del rincaro sulla base dell'effettiva evoluzione dei costi?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
non convincente					abbastanza convincente		convincente		

Osservazioni specifiche sulla prima misura:

Il nuovo articolo 12 cpv. 1bis OLAL concretizza l'inammissibilità del principio dei forfait. Si rileva che la pratica dei forfait già oggi non viene riconosciuta nel Cantone Ticino e che quindi si accoglie con favore la modifica proposta, ritenuto che la stessa corrisponde anche alla giurisprudenza vigente del Tribunale federale.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 12 capoverso 1^{bis} OLAL:

Cliccare qui per inserire il testo.

C. Seconda misura: riduzione della compensazione del rincaro

Quanto ritenete convincente la misura di ridurre dal 40 al 28 per cento la compensazione del rincaro per il capitale proprio sopportante i rischi?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
non convincente					abbastanza convincente		convincente		

Osservazioni specifiche sulla seconda misura:

La misura proposta risulta ragionevole ritenuto che secondo il modello teorico, la parte di pigione esposta ai rischi rappresenta il 28% (ovvero il 40% di 70%). Si ritiene quindi giustificato che sia solo questo 28% ad essere adattato all'evoluzione dell'indice. In questo modo si sopprime l'errore di calcolo e viene data una risposta ad una problematica che sussiste nell'ambito della compensazione del rincaro per il capitale proprio che sopporta i rischi.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 16 OLAL:

Cliccare qui per inserire il testo.

D. Terza misura: aggiunta al modulo di notificazione di aumento della pigione

Quanto ritenete convincente la misura della menzione, sul modulo di notificazione di aumento della pigione, della possibilità di invocare un rendimento eccessivo o le pigioni in uso nella località o nel quartiere per contestare l'aumento della pigione?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
non convincente					abbastanza convincente		convincente		

Osservazioni specifiche sulla terza misura:

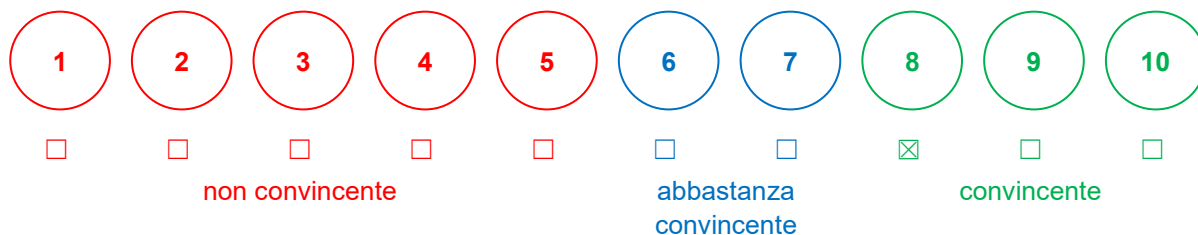
Sebbene questa misura miri a facilitare l'esercizio dei diritti degli inquilini ed accrescere la trasparenza, si ritiene che vada a limitare maggiormente la libertà contrattuale delle parti e che possa influire maggiormente sulla conclusione dei contratti di locazione. L'aggiunta dell'indicazione sul rendimento eccessivo e il superamento delle pigioni usuali rende oltremodo più macchinoso e complesso il procedimento di contestazione dell'aumento della pigione e può comportare un maggior onere per le parti nonché per le autorità.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 19 capoverso 1 lettera a numero 6 OLAL:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Quarta misura: aggiunta al modulo di notificazione della pigione iniziale

Quanto ritenete convincente la misura della menzione, sul modulo di notificazione della pigione iniziale, del tasso d'interesse di riferimento e del rincaro (IPC) determinanti per la pigione precedente?



Osservazioni specifiche sulla quarta misura:

La misura proposta favorisce la trasparenza e fornisce all'inquilino l'informazione sul tasso di interesse di riferimento preso in considerazione al momento della stipulazione della pigione iniziale. Si ritiene che la condivisione di questa informazione può agevolare la risoluzione di eventuali controversie che si possono presentare in caso di successivo aumento del tasso di interesse di riferimento. L'inquilino è infatti in grado di capire più facilmente le ragioni dell'aumento della pigione dovuta all'aumento dei tassi.

Nella norma in questione resta sancita la libertà dei Cantoni riguardo all'utilizzo del modulo ufficiale per la comunicazione della pigione iniziale. Nell'ottica di uniformare la prassi e rendere più trasparente la situazione dei tassi di riferimento iniziali, sarebbe auspicabile estendere a tutta la Svizzera l'uso del modulo ufficiale ai sensi dell'art. 270 cpv. 2 CO.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 19 capoverso 3 OLAL:

Cliccare qui per inserire il testo.

Progetto 2: soppressione di prescrizioni formali nel diritto in materia di locazione

Valutazione generale

Approvate **nel complesso** il progetto relativo alla soppressione delle prescrizioni formali riguardanti le pigioni scalari?

Sì No Opinione neutra

Altre osservazioni (generali) sul secondo progetto:

Cliccare qui per inserire il testo.