



Progetto di modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

Rapporto esplicativo

5 dicembre 2013

Articolo 14 capoverso 3^{bis} OLAL

3^{bis} I contributi accordati per migliorie di valorizzazione vanno detratti dall'importo della prestazione suppletiva.

Migliorie energetiche e prestazioni suppletive vengono finanziate mediante diversi programmi d'incentivazione pubblici. Ad esempio, Confederazione e Cantoni finanziano il risanamento di edifici e l'impiego di energie rinnovabili in base alla legge sul CO₂. A livello federale un terzo dei proventi della tassa sul CO₂ per i combustibili, ma al massimo 300 milioni di franchi all'anno vengono messi a disposizione per il Programma Edifici. A livello cantonale vi sono programmi d'incentivazione integrativi per l'impiego di energie rinnovabili, sfruttamento del calore residuo e impiantistica edilizia. Questi contributi d'incentivazione pubblici determinano una riduzione dei costi sostenuti dal locatore per le prestazioni suppletive corrispondenti. E anche il caso per gli aiuti della Fondazione Centesimo per il Clima che sono dei contributi al senso del articolo 14 capoverso 3^{bis}.

L'articolo 14 capoverso 3^{bis} OLAL aggiunto è finalizzata all'attuazione del principio della pigione commisurata ai costi. Essa è diretta ad impedire che il locatore possa rifinanziare i costi d'investimento trasferendo interamente sulla pigione le prestazioni aggiuntive già parzialmente coperte dai contributi d'incentivazione. A ciò serve anche la precisazione che non si detrae dall'investimento globale bensì, direttamente, dall'importo della prestazione aggiuntiva. Nel contempo si tiene conto dello scopo dell'incentivazione, poiché i contributi non vengono destinati alla manutenzione dell'immobile, bensì alla prestazione suppletiva corrispondente alla miglioria energetica. Se, per eccezione, i contributi non sono destinati a lavori di prestazioni aggiuntive ma a lavori di manutenzione, la riduzione dovrà essere fatta sui costi d'investimento globali corrispondenti. La nuova disposizione inserita nell'ordinanza corrisponde alla prassi vigente del Tribunale federale per ciò che concerne l'articolo 14 OLAL (BGer 4A_484/2011).

I contributi devono anche essere presi in conto nei calcoli di reddito al senso dei articoli 269 e 269a CO (calcoli di reddito lordo e netto). Una modifica dell'Ordinanza in quel senso non è però necessaria nella misura ove gli contributi sotto forma di deduzione risultano nel calcolo dei costi d'impianto determinanti.

Considerato che gli incentivi non vengono concessi unicamente per risanamenti energetici, bensì anche per altri scopi, la disposizione viene volutamente formulata in modo da consentire ampio margine applicativo. Altri scopi sono per esempio gli contributi versati per la protezione del patrimonio culturale o, nel ambito della politica agraria, per risanamenti di edifici locativi.

Gli incentivi generali per l'alloggio per gli quali delle legge specifiche sono vigente, non sono toccate dalla presente regolamentazione.

Si potrebbe valutare anche l'introduzione di una norma analoga da applicare alle detrazioni fiscali accordate in relazione a migliorie energetiche o lavori di manutenzione, poiché anch'esse costituiscono sostanzialmente un incentivo pubblico. Considerato però che in quel caso l'agevolazione non avviene sotto forma di versamento di denaro, e che tra l'investimento e il risparmio fiscale può in alcuni casi intercorrere un lasso di tempo anche considerevole, si rinuncia ad includere i vantaggi fiscali nel campo d'applicazione della disposizione. Si tratta di una scelta che risponde a criteri di certezza del diritto e di attuabilità: in molti casi risulterebbe infatti molto oneroso, se non addirittura impossibile, quantificare esattamente l'importo corrispondente all'agevolazione di cui beneficia il locatore.

Articolo 19 capoverso 1, lettera a, cifra 5 OLAL

¹ *Il modulo previsto dall'articolo 269d CO per la notificazione al conduttore di aumenti di pigione e di altre modificazioni unilaterali di contratto deve contenere:*

a. Per gli aumenti di pigione:

5. in caso di prestazioni suppletive l'informazione se il locatore riceve contributi per migliorie di valorizzazione.

L'ampliamento dei contenuti obbligatori del modulo per la notificazione degli aumenti di pigione in caso di prestazioni suppletive deriva dall'integrazione dell'articolo 14 capoverso 3^{bis} OLAL: gli inquilini ricevono le informazioni necessarie per la valutazione d'un aumento di pigione solo quando gli incentivi le sono stati comunicati. Loro possono esigere da parte del locatore, sulla base dell'art. 20 OLAL, che l'informazione venga giustificata numericamente. Il locatore è libero di decidere se vuole già comunicare le cifre esatte tramite il modulo standard.

La modificazione proposta è necessaria. L'obbligo d'indicazione nel modulo per la notificazione al conduttore di aumenti di pigione è accompagnato di una conseguenza giuridica. Senza di lei, un locatore potrebbe rinunciare ad informare gli conduttori sui contributi ricevuti, e questo senza nessuna sanzione. La protezione giuridica dei conduttori sarebbe così ridotta.

Il complemento all'articolo 19 capoverso 1, lettera a, cifra 5 non ha per conseguenza la necessità di redigere nuovi moduli. Il fatto di sapere se gli contributi sono stati concessi può essere chiaramente collocato al posto riservato per la motivazione del aumento di pigione. Una sua menzione in una lettera d'accompagnamento non è però sufficiente. Per la creazione d'un nuovo modulo standard l'informazione degli contributi concessi potrebbe essere collocata in una nuova rubrica.

L'ampliamento del modulo obbligatorio è vigente per la notificazione degli aumenti di pigione dopo l'entrata in vigore della modifica dell'ordinanza. Quest'ultima è prevista per il 1° luglio 2014.