

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

Progetto

Modifica del ...

*L'Assemblea federale della Confederazione svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del ...¹,
decreta:*

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 rilasciato o approvato dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB).

Art. 269d 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 e motivare l'aumento al conduttore almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso mediante un modulo rilasciato o approvato dall'UFAB.

² Gli aumenti di pigione per miglorie energetiche o di valorizzazione possono essere effettivi non prima della scadenza dell'anno consecutivo all'inizio dei rapporti di locazione. Prima di questo termine, eventuali aumenti sono effettivi solo se indicati per iscritto al momento della conclusione del contratto.

³ L'aumento è nullo se il locatore:

- a. non lo comunica mediante il modulo prescritto;
- b. non lo motiva;

RS

¹ FF 2014 ...
² RS 220

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 la riproduzione meccanica della firma.

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

Art. 270 cpv. 2

² Prima della conclusione di un nuovo contratto di locazione per locali d'abitazione è obbligatorio comunicare al conduttore la pigione applicata nel precedente rapporto di locazione e motivare un eventuale aumento della stessa, mediante 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 rilasciato o approvato dall'UFAB.

II

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

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