



Gennaio 2013

Raccomandazioni per la stesura di contratti di locazione in base alla legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP)

Basi legali

Fanno stato le disposizioni della legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP) e delle relative ordinanze.

Le disposizioni del Codice delle obbligazioni relative al diritto di locazione sono applicabili soltanto nell'ambito dell'articolo 2 capoverso 2 dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL).

Pigione

La pigione si basa sul piano delle pigioni calcolato dall'Ufficio federale delle abitazioni (Ufficio federale), che costituisce parte integrante di questo contratto e di cui si può prendere visione presso il locatore.

Al momento della stipula del contratto, la pigione mensile ammonta, dopo la deduzione della riduzione di base, a fr.--

meno:

eventuale riduzione suppletiva della Confederazione ed eventuali riduzioni suppletive dei Cantoni e/o dei Comuni (non si applica in caso di locazione di oggetti in proprietà).

La decisione in merito all'assegnazione o meno della riduzione suppletiva della Confederazione si basa sulle condizioni personali e finanziarie dei locatari nonché sulle prescrizioni d'occupazione in vigore. Di conseguenza, la riduzione suppletiva non è parte integrante della pigione. Inoltre, se le riduzioni suppletive vengono accordate dai Cantoni e/o dai Comuni, occorre osservare le loro prescrizioni per quanto concerne le condizioni personali e finanziarie nonché l'occupazione.

La pigione di base viene adeguata periodicamente secondo il piano delle pigioni stilato dall'Ufficio federale. Un primo adeguamento ha luogo il Altri adattamenti sono effettuati secondo le indicazioni dell'Ufficio federale.

più:

le spese accessorie. Per le spese accessorie viene steso un conteggio separato. L'acconto mensile ammonta a fr.--

Pigioni provvisorie

Le pigioni sono provvisorie e vengono stabilite definitivamente soltanto dopo l'approvazione del rendiconto edilizio finale. In altri termini, ciò significa che si può chiedere il rimborso di una differenza eventuale tra la pigione provvisoria e la pigione definitiva nella misura in cui questa si rivela esigibile e se tale clausola figura espressamente nel contratto di locazione.

Commento:

Il paragrafo sulle pigioni provvisorie è necessario soltanto per i contratti di locazione che vengono conclusi prima dell'approvazione del rendiconto edilizio finale.

Aumento delle pigioni conformemente al piano delle pigioni e all'elenco delle pigioni

Gli aumenti delle pigioni conformemente al piano delle pigioni e all'elenco delle pigioni vengono notificati al locatario mediante una semplice comunicazione scritta da parte del locatore, senza l'impiego di un modulo ufficiale.

Commento:

Gli aumenti delle pigioni conformemente al piano delle pigioni devono essere notificati per scritto al locatario. Il modulo ufficiale non dovrebbe essere usato, in quanto questo contiene l'avvertenza secondo cui gli aumenti delle pigioni possono essere impugnati presso l'autorità ordinaria di conciliazione, ciò che non è il caso per le pigioni ufficialmente controllate. Per la notifica dell'aumento della pigione occorre osservare il termine di disdetta previsto contrattualmente. Si consiglia inoltre di effettuare la notifica con 3 mesi d'anticipo. L'autorità di conciliazione competente per l'impugnazione delle pigioni WEG è l'Ufficio federale.

Aumento straordinario delle pigioni

Se l'Ufficio federale si vede costretto a modificare i piani delle pigioni e gli elenchi delle pigioni durante il rispettivo periodo di validità, i locatori possono notificare per scritto ai locatari un aumento straordinario delle pigioni che ne risulta, e ciò per il prossimo termine di disdetta e dieci giorni prima dell'inizio del termine di disdetta.

Spese accessorie (art. 38 e art. 25 dell'Ordinanza relativa alla WEG)

Le spese accessorie vengono conteggiate separatamente al locatario in base alla loro entità. In particolare, sono considerate spese accessorie quelle per:

- il consumo d'acqua;
- la depurazione delle acque di scolo/l'evacuazione dei rifiuti;
- il portinaio;
- la pulizia delle scale;
- la manutenzione del giardino;
- gli allacciamenti radiotelevisivi;
- il consumo di energia elettrica per gli impianti collettivi;
- i contributi per l'illuminazione stradale;
- l'assicurazione dell'immobile;
- le imposte sull'immobile;
- i premi di cooperative fideiussorie;

nonché i costi d'esercizio per:

- il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda;
- gli impianti collettivi;
- gli ascensori.

Su richiesta viene concesso al locatario di prendere visione dei documenti di conteggio e della ripartizione delle spese.

Commento:

E imperativo di menzionare le spese accessorie in modo dettagliato nel contratto di locazione.

Determinazione delle pigioni nel caso di rinnovi con riduzione di base

Nel caso di rinnovi beneficianti della riduzione di base, il proprietario può rinunciare all'aiuto federale dopo un periodo di 10 anni. In tal caso, per la determinazione delle pigioni fanno stato le disposizioni del Codice delle obbligazioni (CO).