

Mutui di fondi di rotazione secondo la LPrA

Raccomandazioni per l'adeguamento delle pigioni e la conclusione di nuovi contratti d'affitto

Le presenti raccomandazioni si applicano agli immobili che hanno ottenuto un mutuo dal Fonds de roulement di un'organizzazione mantello in virtù della LPrA (con decisione a partire dal 1° ottobre 2003). Per gli oggetti LCAP continuano a fare stato le disposizioni della LCAP. Gli oggetti soggetti al controllo delle autorità cantionali o comunali continuano a sottostare alle disposizioni sul calcolo e sul controllo delle pigioni attualmente in vigore.



Principio

In occasione del primo adeguamento delle pigioni come per la conclusione di un nuovo contratto d'affitto successivi all'ottenimento di un mutuo del Fonds de roulement secondo la LPrA, è opportuno procedere alle seguenti annotazioni:

- La costruzione / il rinnovo di alloggi è stata/o promossa/o dall'ente pubblico (concessione di un mutuo in virtù dell'articolo 37 della legge sulla promozione dell'alloggio). Per la determinazione e il controllo delle pigioni fanno quindi stato le disposizioni di diritto pubblico.
- Competente in materia di contestazione delle pigioni è l'Ufficio federale delle abitazioni. La verifica delle spese accessorie spetta alle autorità di conciliazione secondo il Codice delle obbligazioni (CO).

Ai locatori si raccomanda inoltre di osservare i seguenti principi:

Pigioni e adeguamento delle pigioni

Per la determinazione delle pigioni e gli adeguamenti delle stesse vale il principio della pigione basata sui costi, in adeguamento e conformità con l'art. 8 dell'Ordinanza sulla promozione dell'alloggio.

Comunicazione degli aumenti di pigione

I locatori possono far valere gli aumenti di pigione a decorrere dal primo termine di disdetta possibile. Gli aumenti devono essere comunicati per scritto ai locatori almeno 10 giorni prima dell'inizio del periodo di disdetta; vanno inoltre motivati e corredati dell'indicazione dei rimedi giuridici.

Se viene utilizzato il modulo ufficiale (cosa che non è imperativa), l'indicazione secondo cui la competenza di decidere in materia di contestazione delle pigioni spetta all'autorità di conciliazione dovrà essere modificata indicando che competente in materia è l'Ufficio federale delle abitazioni.

Spese accessorie

Le spese accessorie sono fatturate separatamente ai locatori in base ai costi. Determinanti sono gli articoli 257a e 257b del Codice delle obbligazioni.

Le spese accessorie comprendono in particolare:

- il consumo d'acqua
- la depurazione delle acque / l'eliminazione dei rifiuti
- il servizio di portineria
- la pulizia delle scale
- la cura del giardino
- gli allacci radiotelevisivi
- il consumo di corrente per gli impianti comuni
- i contributi per l'illuminazione stradale
- i premi di cooperative fideiussorie
- i costi d'esercizio per il riscaldamento e l'acqua calda
- i costi d'esercizio per i locali comuni
- i costi d'esercizio per gli ascensori

Se lo richiedono, i locatori devono poter consultare i conteggi e i piani di ripartizione dei costi.

Va osservato, in particolare, che conformemente a quanto previsto dal CO, sono fatturabili unicamente le spese accessorie esplicitamente previste nel contratto di locazione. E dunque imperativo di menzionare le spese accessorie in modo dettagliato nel contratto di locazione.

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Hallwylstrasse 4
3003 Bern

Telefono: +41 58 480 91 11
Fax: +41 58 480 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Sito: www.bwo.admin.ch