

---

## Cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione

### Raccomandazioni per l'adegua- mento delle pigioni e la conclu- sione di nuovi contratti d'affitto

Queste raccomandazioni sono rivolte alle cooperative di co-  
struzione per il personale della Confederazione che ottengo-  
no fondi della Confederazione o un mutuo di PUBLICA o per  
le quali è stato concluso un contratto di diritto di superficie  
con la Confederazione.

Gennaio 2019



## Contratto di locazione

Si raccomanda di inserire i seguenti elementi nei contratti di locazione:

- La costruzione / il rinnovo di alloggi è stata/o promosso/a dalla Confederazione Svizzera. La determinazione e il controllo delle pigioni sono disciplinati dalle disposizioni dell'ordinanza del DEFR del 19 maggio 2004 sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione (O DEFR).
- L'Ufficio federale delle abitazioni è competente nei casi di contestazione delle pigioni. Per la verifica delle spese accessorie sono competenti le autorità di conciliazione secondo il Codice delle obbligazioni (CO).

## Determinazione della pigione

Le cooperative locano le proprie abitazioni per principio a prezzi adeguati (art. 1 O DEFR).

Per la determinazione della pigione – sia all'inizio sia durante la locazione – si riferiscono ai costi sostenuti di cui all'articolo 8 capoverso 2 O DEFR, che comprendono in particolare:

- gli interessi sul capitale investito proprio e mutuato (il tasso d'interesse sul capitale proprio non deve superare il tasso d'interesse usuale delle ipoteche di primo grado);
- il canone del diritto di superficie;
- gli ammortamenti;
- le spese di manutenzione e i contributi al fondo di rinnovamento;
- le spese di gestione;
- il supplemento rischio;
- gli oneri e le imposte legati all'oggetto (p. es. le imposte fondiarie e i premi dell'assicurazione immobiliare).

Il totale di questi costi porta al massimo reddito da pigione consentito. Nel determinare la pigione, in linea di massima è permesso fissare riduzioni o supplementi giustificati dalle qualità particolari delle abitazioni (art. 8 cpv. 7 O DEFR).

Non è invece consentito fissare la pigione in base a criteri stabiliti nel CO, come per esempio sulla base di quelle in uso nella località e nel quartiere ai sensi dell'articolo 269a CO (art. 253b cpv. 3 CO in combinato disposto con art. 2 cpv. 2 OLAL).

## Adeguamento della pigione

Gli adeguamenti della pigione in casi di rapporti di locazione in corso si basano di norma sui costi sostenuti di cui all'articolo 8 capoverso 2 O DEFR.

Un aumento della pigione può essere fatto valere dal locatore al più presto a partire dal successivo termine di

disdetta. L'aumento deve essere comunicato al locatario per iscritto almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di disdetta e deve essere motivato e completato con un'informazione sui rimedi di diritto (art. 12 OPrA).

Sono quindi motivi validi per un aumento di canone:

- la copertura insufficiente dei costi sostenuti;
- l'aumento dei costi sostenuti (p. es. in caso di risanamento o rinnovo);
- le prestazioni suppletive del locatore (p. es. l'ampliamento dell'oggetto locato, la costruzione di un ascensore).

La diminuzione del canone è di norma sempre possibile. Si raccomanda di motivarla per iscritto.

## Spese accessorie

Le spese accessorie sono addebitate ai locatari separatamente, in base al loro costo effettivo. Sono determinanti gli articoli 257a e 257b CO (art. 13 OPrA). Poiché le spese accessorie sono da corrispondere soltanto se specialmente pattuito nel contratto di locazione, si raccomanda di riportare le varie voci in modo dettagliato (art. 257a cpv. 2 CO).

Come spese accessorie valgono in particolare:

- il consumo idrico;
- la depurazione delle acque / l'eliminazione dei rifiuti;
- il servizio di portineria;
- la pulizia delle scale;
- la cura del verde;
- i raccordi 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 degli ascensori.

Su richiesta, i locatari devono poter consultare i conteggi e i piani di ripartizione dei costi (art. 8 OLAL).

È sempre possibile una modifica delle spese accessorie per la prossima scadenza di disdetta. La modifica deve essere comunicata, motivandola, almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso a mezzo del modulo di cui all'articolo 269d CO, approvato dal Cantone. Può trattarsi ad esempio dell'aumento degli acconti o dell'introduzione di nuove spese accessorie (art. 269d cpv. 3 CO).

## Rimedi giuridici

L'Ufficio federale delle abitazioni è competente nei casi di contestazione delle pigioni e cerca di indurre le parti a un accordo. Se le parti non si accordano, l'Ufficio fe-

derale emana una decisione formale (art. 9 cpv. 1 O DEFR). Per contestare la pigione non esistono scadenze e si può procedere in ogni momento.

Per la verifica delle spese accessorie sono competenti le autorità di conciliazione in materia di locazione secondo il Codice delle obbligazioni (art. 9 cpv. 4 O DEFR). Rientrano nella loro sfera di competenza anche altri contenziosi non riguardanti la determinazione della pigione secondo l'articolo 8 O DEFR (p. es. la disdetta, i difetti o le richieste di pagamento).

Il recapito delle autorità di conciliazione è reperibile nell'elenco telefonico, presso l'amministrazione comunale o su [www.ch.ch](http://www.ch.ch).

## Leggi e ordinanze

<u>CO</u>	Codice delle obbligazioni (RS 220)
<u>OLAL</u>	Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (RS 221.213.11)
<u>O DEFR</u>	Ordinanza del DEFR sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione (RS 842.18)
<u>OPrA</u>	Ordinanza concernente la promozione di alloggi a pignoni e prezzi moderati (RS 842.1)

## Maggiori informazioni

<u>Cooperative</u>	Cooperativa di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione <a href="http://www.bwo.admin.ch">&gt; Promozione dell'alloggio &gt; Cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione</a>
--------------------	---

## Colophon

### Editore

Ufficio federale delle abitazioni UFAB  
Hallwylstrasse 4, 3003 Berna  
Tel. +41 58 480 91 11  
[info@bwo.admin.ch](mailto:info@bwo.admin.ch), [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

### Download

[www.ufab.admin.ch](http://www.ufab.admin.ch)

### Note

Questa pubblicazione è anche disponibile in tedesco ed in francese. Per facilitare la lettura del documento, la forma maschile include ambi i sessi.

© UFAB, Gennaio 2019