



Progetto

Codice delle obbligazioni

(Diritto di locazione: pigione iniziale e pigioni in uso nella località o nel quartiere)

Progetto preliminare

Modifica del...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del ...¹;

visto il parere del Consiglio federale del ...²,

decreta:

Minoranza (Dandrès, Arslan, Bellaiche, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Flach, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Non entrare in materia

I.

Il Codice delle obbligazioni³ è modificato come segue:

Art. 269a cpv. 2 e 3

² Determinanti per il calcolo delle pigioni in uso nella località o nel quartiere ai sensi del capoverso 1 lettera a sono le pigioni di locali d'abitazione o commerciali paragonabili alla cosa locata per ubicazione, dimensione, attrezzatura, stato ed epoca di costruzione. Si applicano le seguenti regole:

- a. per quanto concerne l'epoca di costruzione, si paragonano:
 1. le cose locate in edifici costruiti prima del 1930 con le cose locate in edifici costruiti prima del 1930,

RS

¹ FF 2024 xxx

² FF 2024 xxx

³ RS 220

2. le cose locate in edifici costruiti dopo il 1930 con le cose locate in edifici costruiti 20 anni prima o dopo;
- b. lo stato e l'attrezzatura sono valutati in base a tre categorie (semplice, buono e molto buono); se mancano proprietà per determinate caratteristiche, il giudice provvede a compensarle secondo il suo libero apprezzamento tenendo conto di proprietà di altro genere, supplementari o di valore superiore;
- c. dati statistici ufficiali o elaborati dal settore, sufficientemente differenziati, sono ammessi come prova.

³ Per provare che una pigione corrisponde a quella in uso in una località o in un quartiere sono sufficienti tre cose locate paragonabili.

Variante

Art. 269a cpv. 2 e 3

² Determinanti per il calcolo delle pigioni in uso nella località o nel quartiere ai sensi del capoverso 1 lettera a sono le pigioni di locali d'abitazione o commerciali paragonabili alla cosa locata per ubicazione, dimensione, attrezzatura, stato ed epoca di costruzione. Si applicano le seguenti regole:

- a. per quanto concerne l'epoca di costruzione, si paragonano:
 1. le cose locate in edifici costruiti prima del 1930 con le cose locate in edifici costruiti prima del 1930,
 2. le cose locate in edifici costruiti dopo il 1930 con le cose locate in edifici costruiti 20 anni prima o dopo;
- b. lo stato e l'attrezzatura sono valutati in base a tre categorie (semplice, buono e molto buono);
- c. dati statistici ufficiali o elaborati dal settore, sufficientemente differenziati, sono ammessi come prova.

³ Per provare che una pigione corrisponde a quella in uso in una località o in un quartiere sono sufficienti tre cose locate paragonabili.

Art. 270 cpv. 1 lett. a e 1^{bis}

¹ Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale ai sensi degli articoli 269 e 269a e domandarne la riduzione se:

- a. sul mercato locale vi è penuria di locali d'abitazione o commerciali; o

^{1bis} Il conduttore è tenuto inoltre a dimostrare che è stato costretto a concludere il contratto per necessità personale o familiare.

Variante

Art. 270 cpv. 1 lett. a

¹ Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale ai sensi degli articoli 269 e 269a e domandarne la riduzione se:

- a. sul mercato locale vi è penuria di locali d'abitazione o commerciali e il conduttore è stato costretto a concludere il contratto per necessità personale o familiare; o

II.

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

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