



Adeguamento degli acconti sulle spese accessorie a causa dell'aumento dei prezzi dell'energia

Raccomandazione del settore 07.22it, Versione 1.0

Situazione iniziale

In considerazione del marcato aumento dei prezzi dell'energia (elettricità, olio combustibile, gas naturale) sui mercati internazionali, si può ipotizzare che anche le spese di riscaldamento e accessorie degli appartamenti in locazione, degli appartamenti occupati dai proprietari e dei locali commerciali aumenteranno nel prossimo futuro. Questo può comportare un onere finanziario per gli inquilini e i proprietari. Pertanto, SVIT Svizzera invita i suoi membri a contattare tempestivamente gli inquilini e i proprietari se si manifesta un aumento delle spese accessorie per gli immobili in questione.

Di norma, le spese di riscaldamento e accessorie per il periodo da luglio a giugno dell'anno successivo o per il periodo da gennaio a dicembre vengono conteggiate in base ai costi effettivi e fatturate con acconti mensili o trimestrali. Meno comuni sono i costi accessori forfettari o inclusi nella pigione.

Situazione giuridica del settore della locazione

La presente raccomandazione di settore parte dal presupposto che siano soddisfatti i requisiti legali per il pagamento delle spese di riscaldamento e accessorie e degli acconti secondo la giurisprudenza attuale (in particolare l'elenco dettagliato delle spese accessorie nel contratto di locazione, cfr. inoltre l'art. 257a cpv. 2 CO in relazione all'art. 4-8 OLAL e lo SVIT-Kommentar/Biber, N 24 all'art. 257a CO).

Per quanto riguarda il computo forfettario per le spese accessorie, occorre prestare particolare attenzione all'art. 4 (2) OLAL, secondo il quale il prelievo forfettario deve basarsi sui valori medi di tre anni. Ciò vale in particolare per gli adeguamenti dell'importo forfettario.

L'aumento degli acconti o delle spese accessorie forfettarie è considerato ai sensi dell'Art. 269d CO come modifica unilaterale del contratto da parte del locatore. Ai sensi dell'art. 269d comma 2 CO in combinato disposto con l'art. 19 cpv. 1 lt. a1 OLAL, per la modifica del con-

tratto deve essere utilizzato il modulo ufficiale. L'inquilino ha il diritto di contestare l'aumento.

È possibile passare da spese accessorie a forfait a un conteggio dei costi effettivi tramite acconti. Anche questo è soggetto alle norme di legge sulle modifiche unilaterali del contratto da parte del locatore.

Situazione giuridica delle comunioni dei comproprietari

Nel condominio, le spese e gli oneri comuni (ad es. spese per il riscaldamento e l'acqua calda, elettricità generale, ecc.) vengono solitamente ripartiti tra i singoli comproprietari in base alle quote di valore (art. 712h cpv. 1 CC). Tuttavia, i condomini possono discostarsi dalla ripartizione proporzionale al valore e introdurre un criterio di ripartizione diverso per tutti i costi e gli oneri (ad esempio, in base alla superficie o al volume delle unità condominiali) o determinare un criterio di ripartizione diverso solo per alcuni costi e oneri (ad esempio, per le spese di riscaldamento e acqua in base al consumo effettivo mediante l'installazione di contatori individuali). Per poter pagare le spese e gli oneri comuni a terzi, la comunione dei comproprietari necessita di mezzi finanziari. Questi vengono incassati principalmente attraverso le cosiddette richieste di contributo nei confronti dei singoli comproprietari. Per garantire la liquidità, nella pratica i contributi vengono regolarmente richiesti mediante pagamenti in acconto. L'amministrazione presenta alla comunione dei comproprietari un preventivo sulla base delle cifre degli anni precedenti, come proposta per gli acconti del prossimo anno contabile. Tuttavia, la determinazione degli acconti può anche essere delegata interamente all'amministrazione.

Procedura per l'aumento degli acconti nel settore della locazione

SVIT Svizzera, per diversi motivi, sconsiglia in questo caso una modifica unilaterale del contratto con il modulo ufficiale per l'aumento degli acconti (esempi: Canton Berna, Canton Zurigo). Da un lato, compilare il modulo, firmarlo e inviarlo per raccomandata comporta un notevole impegno. D'altra parte, l'adeguamento può essere effettuato solo alla prossima scadenza di disdetta, e

un'impugnazione, riuscita o parzialmente riuscita, della modifica del contratto può far scattare un periodo di blocco del preavviso.

L'Associazione raccomanda ai suoi membri di fare affidamento sulla natura volontaria del pagamento più elevato da parte dell'inquilino. Agli inquilini può essere inviata una lettera, con un modulo da ritornare, in cui si propone loro di versare un acconto mensile più alto, deciso autonomamente o suggerito, a partire da una certa data. Va precisato che il modulo ufficiale, solitamente utilizzato per l'adeguamento della pigione o delle spese accessorie, non deve essere utilizzato perché alla fine l'inquilino non sarà gravato in modo maggiore. L'inquilino accetta questa procedura firmando e ritornando il modulo. La data si basa sul periodo di conteggio in cui si prevede effettivamente un aumento dei costi accessori. L'importo massimo proposto deve basarsi su una stima realistica dei futuri costi accessori.

Se l'inquilino non vuole accettare l'offerta non deve fare nulla. In caso contrario, l'inquilino può restituire al locatore il modulo compilato e firmato da tutte le parti contrattuali. In questo caso, è escluso il ricorso alle vie legali in quanto si tratta solo di un'offerta.

Nota sui ritardi di pagamento

Se l'inquilino accetta un aumento dell'acconto ritornando il modulo e successivamente si ritrova in ritardo sui pagamenti, SVIT raccomanda di sollecitare, unitamente alle pigioni arretrate, solo gli acconti scoperti in base al contratto di locazione o all'ultima modifica del contratto notificata con il modulo, fissando un termine per il pagamento e avvertendolo della disdetta del contratto. In caso contrario, c'è il rischio che l'inquilino, nella procedura di sfratto, sostenga che l'aumento dell'acconto senza l'utilizzo del modulo ufficiale sia nullo nonostante la sua dichiarazione di consenso e che quindi non possa essere eseguito. Ciò potrebbe comportare la nullità della disdetta. Il locatore non subisce alcuna perdita finanziaria a seguito di questa procedura, poiché le spese accessorie effettive sono determinanti per il conteggio finale.

Procedura per le spese accessorie forfettarie nel settore della locazione

Se nel contratto di locazione sono state concordate le spese accessorie forfettarie, queste possono essere modificate solo con una modifica unilaterale del contratto. In questo caso, il nuovo importo deve basarsi sui valori medi degli ultimi tre anni. Tuttavia, ciò significa che l'aumento dei prezzi dell'energia si riflette sul valore medio solo con un certo ritardo. Sorge quindi la domanda, se...

- a) un importo forfettario più elevato non dovrebbe essere utilizzato solo per la stipula di nuovi contratti di locazione (che, tuttavia, devono essere comprovati anche in eventuali procedimenti giudiziari); oppure
- b) passare di principio, per tutti i contratti di locazione in vigore e nuovi, a un conteggio effettivo con pagamenti in acconto. In questo caso, si applica la procedura di modifica unilaterale del contratto.

Procedura per gli acconti in condominio

Se l'amministrazione riscuote periodicamente gli acconti dai comproprietari per le spese e gli oneri comuni e se costi straordinari, come l'aumento dei prezzi dell'energia, portano a un deficit di copertura, l'amministrazione può richiedere ai comproprietari di effettuare un pagamento supplementare.

In linea di principio, i contributi aggiuntivi possono essere richiesti per iscritto e senza una preventiva delibera della comunione dei comproprietari. Infatti, ai sensi dell'art. 712h cpv. 1 CC, la comunione dei comproprietari ha un diritto di contribuzione diretto nei confronti dei comproprietari per piani. Tuttavia, l'aumento dovrebbe essere adeguatamente giustificato.

L'associazione consiglia ai suoi membri, visto l'aumento dei costi dell'energia, di non basare i calcoli sulle cifre degli anni precedenti, ma di tenere conto nel preventivo dell'aumento dei prezzi dell'energia e di informare la comunione dei comproprietari prima dell'approvazione. In questo modo si preparano i singoli comproprietari ad affrontare tempestivamente i crescenti oneri finanziari. Inoltre, evita le difficoltà nei pagamenti e il lavoro amministrativo supplementare per l'amministrazione.

In ogni caso, è vietato rispondere a difficoltà finanziarie con mezzi provenienti dal fondo di rinnovo. Il fondo di rinnovo è destinato a uno scopo specifico. Può essere utilizzato solo per interventi strutturali sulle parti comuni sulla base di una delibera della comunione e non per pagare i costi di amministrazione o di manutenzione corrente. Il prelievo dal fondo di rinnovo può addirittura avere conseguenze penali.

Esempio di lettera agli inquilini

(versione dettagliata)

Gentile signora ... / Egregio signor ...

Come avete appreso dai media, i prezzi dell'energia elettrica, del gas e dell'olio combustibile sono aumentati notevolmente sui mercati internazionali. Ciò si riflette anche sulle spese di riscaldamento e accessorie degli stabili in locazione. Attualmente riteniamo che i costi accessori effettivi per il periodo di conteggio dal ... al ... (conguaglio al ...), ed eventualmente anche per i periodi successivi, saranno significativamente più alti rispetto al passato.

Al momento è difficile fare previsioni. Tuttavia, prevediamo un aumento dei costi del XX% per le spese di riscaldamento, acqua calda ed elettricità generale (illuminazione delle scale, ascensore, ecc.) per l'immobile XY.

Per noi è importante che non siate sorpresi da un aumento considerevole del conguaglio alla fine del periodo di conteggio. Pertanto, vi proponiamo di aumentare volontariamente l'acconto stabilito nel contratto di locazione, passando dagli attuali Fr. XX/mese ad un massimo di Fr. XX/mese.

Rinunciamo a un adeguamento formale dell'acconto mediante il modulo ufficiale, in quanto con acconti più elevati, alla fine non sarete gravati da spese maggiori. Rinunceremo inoltre all'adeguamento qualora non foste d'accordo. Ritornandoci il modulo allegato debitamente controfirmato, ci confermate di essere d'accordo con la procedura proposta.

Avete anche la possibilità di scegliere da quale mese adeguare gli acconti e per quale importo, utilizzando il modulo summenzionato.

Chiediamo a tutte le persone risultanti come conduttori nel contratto di locazione (inquilini, nel caso di coppie sposate e unioni registrate: entrambi i partner) di firmare

il modulo a mano e di rispedircelo per posta.

Se non desiderate aumentare gli acconti, non dovete fare nulla.

È importante sottolineare che la pigione netta rimane invariata e che le spese di riscaldamento e accessorie saranno, come in precedenza, conguagliate in base ai costi effettivi alla fine del periodo di conteggio. Il conteggio delle spese di riscaldamento e accessorie può essere visionato e controllato. Gli acconti versati in eccesso saranno rimborsati. I costi accessori effettivi non coperti da acconti saranno fatturati separatamente.

Dopo aver ricevuto il modulo, vi invieremo una nuova fattura con codice QR per l'adeguamento dell'ordine permanente. L'elaborazione può richiedere da una a due settimane.

(Modulo di esempio)

Nome inquilino*

Indirizzo*

Codice postale Città*

Proprietà/Appartamento*

Acconto in base al contratto di locazione precedentemente in CHF*

Nuovo pagamento in acconto (massimo XX CHF*)
in CHF

Dal mese/anno (per il mese successivo)

Osservazioni

Data, luogo

Firma

Firma

Firma

Firma

*Da compilare da parte dell'amministrazione

Editore:

SVIT Svizzera

Greencity, Maneggstrasse 17

8041 Zürich

Telefon 044 434 78 88

info@svit.ch, www.svit.ch

Con il gentile supporto di Stefanie Hausmann
e Dr. Beat Rohrer