

TRIBUNALE FEDERALE: MODIFICA DELLA PRASSI NEL CALCOLO DEL REDDITO NETTO

Il Tribunale federale modifica due parametri per la determinazione della pigione iniziale ammissibile per gli stabili locativi e commerciali sulla base del reddito netto. In futuro, il capitale proprio investito dovrà essere integralmente adeguato al rincaro. Un reddito che supera del 2% il tasso ipotecario di riferimento è considerato ammissibile se questo tasso è pari o inferiore al 2%.

Secondo SVIT Svizzera, il Tribunale federale riconosce quindi, da un lato, che il metodo di calcolo della pigione non abusiva in situazioni di interesse speciale porta a un risultato insoddisfacente. Dall'altra parte, che il valore soglia del tasso di interesse del 2% porta a molte domande e problemi pratici.

A determinate condizioni, gli inquilini possono contestare come abusivo l'importo della pigione iniziale per locali abitativi e commerciali e chiederne la riduzione. L'abusività di una pigione è determinata sia dal fatto che questa porti un reddito eccessivo dell'oggetto locato (reddito netto, metodo assoluto), sia dal fatto che il canone di locazione non rientri nei limiti di ciò che è in uso nella località o nel quartiere (metodo relativo).

Nella decisione del Tribunale federale 4A_554/2019 del 26 ottobre 2020, la pigione mensile iniziale per un appartamento di 4,5 locali nel Canton Vaud era di CHF 2'190.- (escluse le spese accessorie) e di CHF 130.- per ognuno dei due posti auto. Il tribunale competente per l'affitto (Tribunal des baux et loyers), a seguito di un'azione legale intentata dai nuovi inquilini, ha ridotto la pigione dell'appartamento a CHF 900.-/mese sulla base di un calcolo del reddito netto, e il canone dei due posti auto a CHF 50.-/mese ciascuno. Il Tribunale cantonale del Canton Vaud ha confermato questa decisione.

Il Tribunale federale ha parzialmente accolto il ricorso della locatrice - una cassa pensioni - fissando la pigione mensile per l'appartamento a CHF 1'390.- e per i posti auto a CHF 73.- ciascuno. Nella sua decisione, il Tribunale federale ha modificato la sua precedente giurisprudenza in materia di calcolo del reddito netto.

Concretamente, si tratta dei due parametri seguenti:

- In primo luogo, il 100% del capitale proprio investito deve ora essere adeguato al rincaro - e non più solo il 40% come prima;
- In secondo luogo, il reddito può superare il tasso ipotecario di riferimento del 2% - e non più solo dello 0,5% - se questo è pari o inferiore al 2%.

Tuttavia, il Tribunale conferma anche la sua prassi, per esempio mantenendo la gerarchia dei metodi assoluti e relativi.

Un tempismo sorprendente e un ragionamento degno di nota

È interessante notare come il Tribunale federale giustifichi la sua decisione in un comunicato stampa pubblicato proprio a tale scopo: la giurisprudenza relativa ai due parametri ora modificati risale rispettivamente al 1994 e al 1986. Determinanti per il cambiamento della giurisprudenza le modifiche intervenute da allora, in particolare il calo costante dei tassi ipotecari, rispettivamente del tasso ipotecario di riferimento. Questa evoluzione ha avuto come conseguenza che il metodo di calcolo utilizzato finora abbia portato a redditi da locazione molto bassi. Questi erano sproporzionati rispetto all'uso degli appartamenti in questione. In particolare, non sono sufficienti per le casse pensioni che

versano rendite ai loro assicurati e devono quindi generare un reddito sufficiente dalle loro limitate possibilità d'investimento. Ciò vale però anche per gli altri proprietari di immobili che si assumono anch'essi dei rischi (ad es. perdita di reddito locativo, oggetti sfitti).

SVIT Svizzera / 17.11.2020