

RAPPORTI DI LOCAZIONE PLURIENNALI – AFFITTI NON CONFORMI AL MERCATO

Il valutatore deve occuparsi sempre più spesso di vecchi immobili oggetto di contratti di locazione pluriennali. L'adeguamento alle condizioni di mercato spesso si rivela arduo. Quali le responsabilità del valutatore?

Testo: Gabriela Schmassmann

Se, a causa dell'affitto basso, il conduttore rimane ad abitare nell'immobile più a lungo e la legge in materia di locazione, o i tribunali, rendono difficile adeguare il canone di locazione alle condizioni di mercato senza una motivazione o un maggior valore, si pone la questione di come il valutatore possa calcolare correttamente il valore della proprietà e della pigione effettivamente ottenibile.

La legge in materia di locazione si pronuncia chiaramente negli artt. 253 segg. del Codice delle obbligazioni e tende a tutelare il conduttore in quanto parte contrattuale più debole. Di ciò va tenuto conto nella valutazione. Non si può scardinare la legislazione in materia di locazione e va verificata con esattezza l'applicazione di un adeguamento

lineare della pigione in un breve lasso di tempo.

L'adempimento dei criteri in base ai quali la pigione deve essere nei limiti di quelle in uso nella località o nel quartiere è ancorato all'Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL). Il Tribunale federale si è già ampiamente occupato del numero e delle caratteristiche qualitative degli immobili paragonabili alla cosa locata. Il proprietario deve indicare almeno cinque immobili nella stessa località o quartiere paragonabili alla cosa locata (per ubicazione, dimensione, attrezzatura, stato ed epoca di costruzione). Gli immobili di riferimento non possono però trovarsi nello stesso portafoglio dell'immobile interessato dall'aumento di pigione.

Il proprietario non può neppure basarsi su statistiche ma deve ottemperare ai requisiti prescritti per la produzione della prova, ovvero: procurarsi i dati da sé, il che di norma si rivela alquanto difficile. La procedura sembra un po' meno complicata per le pezze d'appoggio per la rendita netta (ai sensi della legge in materia di locazione): qui il proprietario può presentare le proprie registrazioni contabili, salvo che non sia stata raggiunta un'intesa in precedenza.

Al contrario dei metodi assoluti, nei metodi relativi le componenti si possono applicare cumulativamente. Ma metodi assoluti e relativi non possono venire applicati contestualmente. Dai metodi assoluti al proprietario deriva soltanto un aumento del canone di locazione che (eventualmente) potrebbe avvicinarsi a un affitto di mercato. Tutti gli altri metodi colmano solo una minima parte della lacuna o addirittura coprono solo il carovita.

POTENZIALE AUMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE –

LE POSSIBILITÀ PER IL PROPRIETARIO

Metodi assoluti

- **Pigione nei limiti di quelle in uso nella località o nel quartiere (CO art. 269a lett. a / OLAL art. 11 cpv. 1)**
- **Rendita netta (ai sensi della legge in materia di locazione) insufficiente**

Metodi relativi

- **Tasso di interesse di riferimento**
- **Garanzia del potere di acquisto del capitale investito (CO art. 269a lett. e)**
- **Aumento generale dei costi**
- **Investimenti incrementativi del valore**

Cambio del conduttore

10% di differenza al massimo

Rimane il cambio del conduttore. Qui il legislatore stabilisce un limite nel CO art. 270 lett. b quando specifica che la pigione iniziale non avrebbe potuto essere aumentata in modo rilevante rispetto a quella precedente. Nella prassi si applica un limite massimo del 10% di differenza tra la pigione attuale e quel-

la futura. Se il proprietario lo supera, il conduttore può adire l'autorità di conciliazione per chiedere la riduzione della pigione entro 30 giorni dalla presa in consegna della cosa locata.

Resta la croce del basso canone di locazione

Se il conduttore prende in locazione un immobile a un canone basso, vorrà approfittarne il più a lungo possibile. Qui il problema si complica. Se il proprietario, in concomitanza con il cambio del conduttore, aumenta la pigione adeguandola ai livelli di mercato, corre il rischio che terzi gli impongano a posteriori una nuova riduzione del canone di locazione qualora il conduttore dimostri che all'atto della stipula del contratto è stato costretto a concludere il contratto per necessità personale o familiare, oppure a causa della situazione del mercato locale di abitazioni e di locali commerciali.

Di conseguenza, il valutatore può rappresentare questi aumenti di pigione in maniera teorica: stabilendo una durata media della locazione, un'adeguata tipologia di conduttori e tenendo conto dei rispettivi aumenti di pigione.

Come ultima possibilità, il proprietario potrebbe mandare via tutti i conduttori con il rischio che questi riescano ad ottenere un'estensione della locazione fino a un massimo di quattro anni. Dopodiché potrebbe affittare a un nuovo canone di locazione conforme al mercato. Ma rimane comunque la possibilità che il nuovo conduttore contesti il nuovo canone pretendendo il ripristino della pigione iniziale – come citato.



Gabriela Schmassmann
Partner BSC immobilienmanagement GmbH,
MAS FHO Real Estate Management Valuation,
fiduciaria immobiliare diplomata, docente presso diversi istituti di formazione tra cui SIREA

UN ESEMPIO PRATICO

Un immobile con 8 unità abitative e uno spazio commerciale che occupa l'intero piano terra è abitato dagli stessi inquilini da 30 o più anni, tranne poche eccezioni. Lo spazio commerciale è occupato dall'attività artigianale di famiglia, con affitto di mercato. Gli aumenti del canone di locazione sono stati scaglionati nel tempo e attuati tramite il modulo d'ufficio in conformità alla base di calcolo prevista per legge. Il proprietario applica un prezzo medio di CHF 120/m²/anno per le unità ad uso residenziale, e di CHF 168/m²/anno per lo spazio commerciale. Gli affitti di mercato per gli spazi ad uso residenziale, prima di alcuni investimenti o interventi di ristrutturazione, sono pari a CHF 210/m²/anno; per gli spazi commerciali sono pari a 168/m²/anno.

Soluzioni

Tasso di interesse lordo riferito all'immobile: 4,5%

Tasso di interesse netto riferito all'immobile: 3,0%

Superficie abitativa locabile: 680 m²

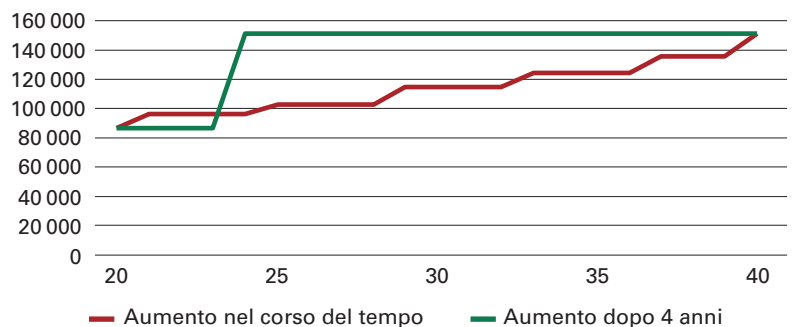
Superficie commerciale: 250 m²

Redditi locativi lordi (valore teorico): CHF 85 100

Redditi locativi lordi ai prezzi di affitto di mercato (disdetta e rilocalazione dopo 4 anni): CHF 148 059

Interventi per manutenzione ordinaria trascurata / Svalutazione tecnica: CHF 450 000

Andamento degli affitti dal 2020 al 2040



Il confronto fra i dati indicati mostra una differenza non trascurabile nel valore di mercato.

Valore di mercato con aumento costante: CHF 1 810 000

Valore di mercato con aumento dopo 4 anni: CHF 2 180 000

Differenza: CHF 370 000

I calcoli dimostrano che il valutatore deve trattare la problematica degli affitti di mercato e dell'aumento delle pigioni con la massima scrupolosità. Una valutazione troppo «euforica» non dà un valore conforme ai prezzi di mercato e suggerisce al proprietario guadagni immediati sulla proprietà che in realtà potranno concretizzarsi solo in futuro.

In generale rimane aperta la questione di quanto il valutatore sia tenuto a rivedere il passato con spirito critico e di come verificare la validità giuridica delle modifiche unilaterali del contratto di locazione o analizzare gli altri accordi.