

Rapporto

numero

data

Dipartimento

1° ottobre 2019

ISTITUZIONI

Concerne

della Commissione Costituzione e leggi sull'iniziativa popolare legislativa generica 12 aprile 2018 "NO alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione"

Esame di ricevibilità (art. 38 Cost./TI)

1. INTRODUZIONE

Il 12 aprile 2018 è stata depositata presso la Cancelleria dello Stato l'iniziativa popolare legislativa generica "NO alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione"¹.

Terminato l'usuale periodo di raccolta delle firme, in data 3 luglio 2018 veniva dichiarata riuscita sul Foglio ufficiale del Cantone Ticino con 7'606 firme valide (a fronte delle 7'000 necessarie)².

Se il numero di firme è raggiunto, il Gran Consiglio esamina preliminarmente la ricevibilità della domanda d'iniziativa, verificandone la conformità al diritto superiore, l'unità della forma e della materia come pure l'attuabilità entro un anno dalla pubblicazione nel Foglio ufficiale del risultato della domanda (art. 38 Cost./TI e art. 102 LEDP).

2. L'INIZIATIVA POPOLARE

L'iniziativa chiede al Gran Consiglio di «*varare le basi giuridiche necessarie per introdurre l'obbligatorietà del formulario ufficiale secondo l'articolo 270 capoverso 2 del Codice delle obbligazioni in caso di stipulazione di un contratto di locazione. Il formulario deve contenere le informazioni sulla pigione precedente e su quella al momento dell'entrata del nuovo inquilino, nonché le motivazioni di un eventuale cambiamento di pigione*».

Il diritto federale non prevede l'onere per il locatore di comunicare ai locatari, a inizio locazione, la pigione precedente per il tramite di un formulario ufficiale. Tuttavia, l'art. 270 cpv. 2 CO prevede che, in caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possano dichiarare obbligatorio, in tutto o in parte del loro territorio, l'uso di un modulo ufficiale anche per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

¹ FU 32/2018 del 20 aprile 2018, p. 3449.

² FU 53/2018 del 3 luglio 2018, p. 5605.

3. ESAME DELLA RICEVIBILITÀ

Il parere allestito dall'allora Consulente giuridico del Gran Consiglio Avv. Tiziano Veronelli ha analizzato tutti i vari aspetti (l'unità della forma e della materia, la conformità al diritto superiore e l'attuabilità) senza rilevare problemi, concludendo che l'iniziativa è ricevibile.

La Commissione nella sua analisi ha fatto proprie queste valutazioni, a condizione che l'iniziativa voglia effettivamente introdurre l'obbligatorietà del formulario ufficiale secondo l'art. 270 cpv. 2 CO, quindi unicamente in caso di "penuria di abitazioni". Affinché sia conforme al diritto superiore, in questo caso l'iniziativa deve inserirsi nel quadro della riserva abilitativa/facoltativa che questo articolo prevede in favore del diritto cantonale (art. 5 cpv. 1 CCS).

Secondo la costante prassi riconosciuta dal Tribunale federale, un'iniziativa popolare cantonale, indipendentemente dalla sua formulazione, deve rispettare le condizioni materiali che le sono imposte: in particolare non deve contenere nulla che contrasti con il diritto superiore, sia esso cantonale, intercantonale, federale o internazionale.

Il Consulente giuridico, analizzando la riserva contenuta nella norma federale e sulla scorta di quanto previsto dalla relativa disposizione esecutiva (art. 19 cpv. 3 OLAL), evidenziava come «*il margine di manovra concesso dal legislatore federale ai Cantoni sia tutto sommato ristretto [...], poiché l'obbligatorietà del modulo ufficiale di cui all'art. 269d CO dipenderà dall'esistenza della condizione – imprescindibile (!) – della "penuria di abitazioni"»*. L'introduzione generalizzata dell'obbligo di comunicare l'importo della pigione precedente al conduttore subentrante mediante un modulo ufficiale, a prescindere che sussista o meno una penuria di alloggi, appare infatti esclusa.

Il margine di manovra concesso al Legislatore cantonale prevede pure la (sola) facoltà di disciplinare l'obbligatorietà dell'utilizzo del modulo ufficiale a inizio locazione (su tutto il territorio cantonale o su parte di esso, al raggiungimento di una percentuale di abitazioni sfitte) e quella di definire il concetto di "penuria di abitazioni", non potendosi per il resto scostare dal contenuto delle altre norme federali applicabili. Sarà quindi in questo contesto normativo che la Commissione procederà a elaborare un testo di legge conforme e all'analisi nel merito dell'iniziativa.

Il testo dell'iniziativa si riferisce in termini generali all'art. 270 cpv. 2 CO, senza precisazioni al riguardo. Nel corso dell'esame commissionale sono quindi emersi alcuni dubbi circa le reali intenzioni dell'iniziativa in relazione al contenuto e allo scopo della stessa, non essendo certi che la proposta fosse intesa limitatamente ai periodi in cui vi è una penuria di alloggi. La Commissione ha pure considerato che la legislazione attuale già prevede l'introduzione del modulo ufficiale – alle medesime condizioni – ma in forma potestativa³.

La questione è stata finalmente chiarita il 27 agosto 2019 nel corso dell'audizione in cui la Commissione ha potuto sentire la prima firmataria Elena Fiscalini e il Presidente della Federazione della Svizzera italiana dell'Associazione svizzera degli inquilini (ASI) Adriano Venuti. In questa occasione i rappresentanti degli iniziativaisti hanno dichiarato che il formulario ufficiale obbligatorio – per cui chiedono al Gran Consiglio di varare le basi giuridiche – verrebbe introdotto solo a condizione che esista una penuria di abitazioni, quindi nel pieno rispetto del diritto federale.

³ L'art. 4 cpv. 3 della Legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto del 24 giugno 2010 prevede che «*in caso di penuria di abitazioni, il Consiglio di Stato può dichiarare obbligatorio, in tutto o parte del territorio cantonale, l'uso del modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione*».

4. CONCLUSIONI

Considerando le argomentazioni contenute nel parere giuridico e i chiarimenti esposti nel presente rapporto, la Commissione Costituzione e leggi invita il Gran Consiglio a dichiarare ricevibile l'iniziativa popolare legislativa generica "NO alle pigioni abusive, SÌ alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione".

Per la Commissione Costituzione e leggi:

Fabio Käppeli, relatore

Balli - Bertoli - Censi - Corti - Filippini -

Isabella - Lepori - Lurati Grassi - Ris -

Rückert - Viscardi

INIZIATIVA POPOLARE LEGISLATIVA GENERICA

presentata il 12 aprile 2018 denominata "NO alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione"

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- vista l'iniziativa popolare legislativa generica presentata il 12 aprile 2018 "NO alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione", volta a chiedere al Gran Consiglio *«di varare le basi giuridiche necessarie per introdurre l'obbligatorietà del formulario ufficiale secondo l'articolo 270 capoverso 2 del Codice delle obbligazioni in caso di stipulazione di un contratto di locazione. Il formulario deve contenere le informazioni sulla pigione precedente e su quella al momento dell'entrata del nuovo inquilino, nonché le motivazioni di un eventuale cambiamento di pigione»*;
- richiamati l'articolo 38 della Costituzione cantonale del 14 dicembre 1997 e la Legge sull'esercizio dei diritti politici del 19 novembre 2018;
- visto il rapporto 1° ottobre 2019 della Commissione Costituzione e leggi;
- dopo discussione;

d e c r e t a :

I.

L'iniziativa popolare legislativa generica 12 aprile 2018 "NO alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione" è dichiarata ricevibile.

II.

La presente decisione è pubblicata nel Foglio ufficiale.

III.

Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico (art. 82 e segg. della Legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005) al Tribunale federale, Losanna.