

Messaggio

numero	data	Dipartimento
6986	23 settembre 2014	ISTITUZIONI
Concerne		

Modifica dell'articolo 4 della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto concernente il contenuto del modulo ufficiale per i contratti di locazione

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

vi sottoponiamo la proposta di modificare l'articolo 4 capoverso 2 della legge del 24 giugno 2010 di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto, a seguito di una recente modifica del diritto federale.

I. DIRITTO FEDERALE

Il Codice delle obbligazioni prevede che, nei rapporti di locazione, il locatore deve usare un modulo ufficiale, approvato dal Cantone, nei casi di:

- disdetta da parte del locatore (art. 266l CO);
- aumento della pigione (art. 269d cpv. 1 CO);
- modifica unilaterale del contratto di locazione a svantaggio del conduttore (art. 269d cpv. 3 CO).

Il contenuto obbligatorio dei moduli figura negli articoli 9 e 19 dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL).

Il 15 gennaio 2014, il Consiglio federale ha modificato gli articoli 14 e 19 OLAL (RU 2014, 417). I contributi percepiti per effettuare migliorie di valorizzazione, in caso di aumento di pigione, vanno detratti dall'importo della prestazione suppletiva (art. 14 cpv. 3^{bis} OLAL). Inoltre, la nuova versione dell'articolo 19 OLAL – che stabilisce il contenuto obbligatorio del modulo per la notificazione di aumenti di pigione e di altre modificazioni unilaterali del contratto – prescrive che nel modulo per gli aumenti di pigione deve figurare “*in caso di prestazioni suppletive, l'indicazione secondo cui il locatore riceve contributi per migliorie di valorizzazione*” (art. 19 cpv. 1 lett. a n. 5 OLAL).

II. DIRITTO CANTONALE

L'articolo 4 capoverso 2 citato elenca le indicazioni che devono figurare obbligatoriamente nei moduli ufficiali da impiegare nei contratti di locazione nel caso di notificazione della disdetta, dell'aumento della pigione o di altre modifiche unilaterali. L'articolo 4 della legge cantonale menzionata si limita essenzialmente a riprendere l'elenco che figura nella

legislazione federale. Di conseguenza, ogni volta che l'OLAL viene modificata, è necessario adeguare anche la legge cantonale di applicazione. Se le norme cantonali non vengono modificate, valgono comunque le disposizioni federali; tuttavia la contraddizione tra norma federale e norma cantonale rischia di ingenerare confusione e incertezza nel cittadino.

III. PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI STATO

Come indicato sopra, per evitare contraddizioni tra gli articoli 9 e 19 OLAL e l'articolo 4 della legge cantonale di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto, occorrerebbe modificare quest'ultima disposizione riprendendo il nuovo contenuto dell'articolo 19 OLAL. Tuttavia, anziché aggiornare la legge cantonale ogni volta che vi è una modifica del diritto federale, reputiamo preferibile non indicare più al capoverso 2 dell'articolo 4 della legge cantonale i contenuti obbligatori dei moduli. La nuova versione della disposizione si limita a rinviare al diritto federale determinante (CO e OLAL). Oltre al rimando alla legislazione federale, nella nuova norma vengono riprese solo le precisazioni che già figuravano nella disposizione cantonale (ma che non sono indicate in modo esplicito nell'OLAL): esse riguardano l'indicazione delle parti, la firma del locatore o del suo rappresentante e la possibilità per il conduttore di domandare una motivazione scritta della disdetta.

La proposta non influisce sui diritti e sugli obblighi dei locatori e dei conduttori. Essa non ha conseguenze finanziarie ma mira all'adeguamento delle norme cantonali a seguito della modifica del diritto federale.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, M. Bertoli

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

LEGGE

di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto del 24 giugno 2010; modifica

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 23 settembre 2014 n. 6986 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

I.

La legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto del 24 giugno 2010 è modificata come segue:

Art. 4 cpv. 2

²I moduli ufficiali, oltre a quanto previsto dalle norme federali sulla locazione (CO e OLAL), devono inoltre contenere:

1. l'indicazione esatta delle parti e del loro domicilio;
2. la data e la firma del locatore o del suo rappresentante;
3. nel caso di notificazione della disdetta, la possibilità per il conduttore di chiedere la motivazione per scritto.

II.

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente modifica di legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra in vigore immediatamente.