# Rapporto

| numero | data | Dipartimento |
|---|---|---|
| **6986 R** | 12 novembre 2014 | ISTITUZIONI |

Concerne

**della Commissione della legislazione**
**sul messaggio 23 settembre 2014 concernente la 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**

## I. INTRODUZIONE

La legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto (RL 3.3.2.1.4) disciplina le norme di applicazione del diritto federale in materia di locazione e di affitto. L'art. 4 della citata legge sancisce, tra l'altro, l'obbligo dell'utilizzo di moduli ufficiali per la notifica degli aumenti di pigione, della disdetta e di altre modifiche unilaterali. Esso recita quanto segue:

*[1]Il modulo ufficiale per la notificazione di aumenti di pigione e di altre modifiche unilaterali, così come il modulo per la notificazione della disdetta, sono obbligatori; essi sono allestiti dal Dipartimento.*

*[2]Il modulo deve contenere:*

*a) in tutti i casi:*
   *1. l'indicazione esatta delle parti e del loro domicilio;*
   *2. l'indicazione delle condizioni legali di contestazione;*
   *3. la lista degli Uffici e l'indicazione della loro competenza territoriale;*
   *4. la data e la firma del locatore o del suo rappresentante.*

*b) per gli aumenti di pigione:*
   *1. l'ammontare attuale della pigione e l'onere attuale del conduttore per le spese accessorie;*
   *2. l'ammontare della nuova pigione e il nuovo onere del conduttore per le spese accessorie;*
   *3. la data dell'entrata in vigore dell'aumento;*
   *4. i motivi precisi dell'aumento.*

*c) per la notifica della disdetta:*
   *1. l'indicazione della notifica della disdetta;*
   *2. la data per la quale la disdetta ha effetto;*
   *3. la possibilità per il conduttore di chiederne per iscritto la motivazione.*

*d) per le altre modifiche unilaterali di contratto:*
   *1. la designazione di tale pretesa;*
   *2. la data dell'entrata in vigore della modifica;*
   *3. i motivi precisi della pretesa.*

*[3]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]In caso di pigione scalare (art. 269c CO) è sufficiente per la notificazione dell'aumento di pigione la presentazione della copia della pattuizione di pigione.*



1.0064

*[5]I moduli sono a disposizione nelle Cancellerie comunali.*

*[6]Possono essere tuttavia autorizzati dal Dipartimento moduli da utilizzare con elaboratori elettronici.*

Con il messaggio in oggetto viene chiesto al Gran Consiglio di modificare come segue il cpv. 2 della citata norma:

*[2]I 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 del conduttore di chiedere la motivazione per scritto.*

## II. I MOTIVI DELLA RICHIESTA DI MODIFICA

Il diritto federale determinante per la materia regolamentata dalla Legge oggetto del presente messaggio sono il Codice delle obbligazioni (CO) e l'Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL). In particolare gli artt. 266l e 269d CO indicano che nei rapporti di locazione il locatore deve utilizzare moduli approvati dal Cantone per notificare la disdetta del contratto, l'aumento della pigione o altre modifiche unilaterali del contratto da parte del locatore. I contenuti obbligatori dei moduli ufficiali citati dal CO sono sanciti dalla OLAL, segnatamente dagli artt. 9 (per disdetta) e 19 (per la notifica di aumenti di pigione o di altre modifiche unilaterali del contratto di locazione).

L'attuale versione dell'art. 4 cpv. 2 della Legge cantonale di applicazione si limita essenzialmente a riprendere l'elenco dei contenuti obbligatori sanciti dalla legislazione federale sopra citata. Di conseguenza, la legislazione cantonale necessita di aggiornamento ogni qualvolta sono modificate le disposizioni federali di riferimento e, in caso di incongruenze, valgono comunque le normative federali, che hanno carattere superiore. Tuttavia, rileva il Consiglio di Stato, eventuali contraddizioni tra norme federali e norma cantonale potrebbero esserci in caso di intempestivo adeguamento, rischiando di ingenerare confusione e incertezza nel cittadino.

Recentemente vi sono state modifiche del quadro legislativo federale, come esposto nel messaggio: si tratta in particolare degli artt. 14 e 19 OLAL (RU 2014, 417); da ciò discende la necessità di aggiornare la Legge cantonale di applicazione.

## III. LA PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI STATO

Allo scopo di evitare di dover intervenire ad ogni modifica della OLAL, con il messaggio in oggetto il Consiglio di Stato (oltre all'aggiornamento al quadro legislativo superiore di riferimento) propone una modifica sostanziale dell'art. 4 cpv. 2 della Legge di applicazione, dando alla disposizione una formulazione più snella. In altre parole, il Consiglio di Stato propone di levare l'elenco esaustivo dei contenuti obbligatori dei moduli ufficiali, limitandosi a un rinvio al diritto federale determinante (CO e OLAL) e inserendo solo le precisazioni riguardanti 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, esplicitazioni già contenute nell'attuale versione della Legge cantonale ma che non figurano nell'OLAL.

## IV. CONSIDERAZIONI COMMISSIONALI E CONCLUSIONI

La Commissione ha preso atto delle modifiche di legge proposte dal Consiglio di Stato e, rilevato che la proposta non influisce in alcun modo sui diritti e gli obblighi di conduttori e locatori, condivide la nuova formulazione dell'art. 4 cpv. 2. Pertanto, la Commissione della legislazione invita in Gran Consiglio a voler approvare messaggio del 23 settembre 2014 n. 6986 e il decreto legislativo annesso.

Per la Commissione della legislazione:

Amanda Rückert, relatrice
Agustoni - Celio - Cereghetti - Corti -
Franscella - Galusero - Ghisolfi - Giudici -
Gysin - Mellini - Minotti - Paparelli -
Ponzio-Corneo - Viscardi