

Iniziativa popolare legislativa generica del 2 luglio 2018 di Elena Fiscalini (prima promotrice) "[NO alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale a inizio locazione](#)" (FU 53/2018), oggetto del messaggio n. [7620](#) dell'8 gennaio 2019

**BREVE APPROFONDIMENTO CIRCA LA SITUAZIONE NEI CANTONI CHE
PREVEDONO L'OBBLIGATORIETÀ DEL FORMULARIO UFFICIALE AI SENSI
L'ART. 270 CPV. 2 DEL CODICE DELLE OBBLIGAZIONI (CO) IN CASO DI
STIPULAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE**

INDICE

1.	Premessa	2
1.1	Richiesta dell'iniziativa popolare legislativa	2
1.2	Questione della ricevibilità	2
1.3	Posizione del Consiglio di Stato.....	2
1.4	Parere giuridico del Consulente giuridico del Gran Consiglio Tiziano Veronelli.....	2
1.5	Mandato della Commissione.....	3
2.	La situazione a livello federale	3
2.1	Base legale a livello federale	3
2.2	L'introduzione dell'art. 270 cpv. 2 CO nell'ambito della revisione totale del diritto del contratto di locazione nel CO (entrata in vigore il 1° luglio 1990)	4
2.3	La bocciatura della modifica del diritto di locazione nel CO (2014-2016).....	4
3.	La situazione nel Canton Ticino	7
3.1	Base legale a livello cantonale.....	7
3.2	La nuova Legge cantonale di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto (9 novembre 1992)	7
3.3	Successivi oggetti (atti parlamentari) concernenti la questione dell'obbligo del modulo ufficiale. .	9
4.	Dati statistici circa le abitazioni vuote (1° giugno 2018).....	12
4.1	Premessa	12
4.2	Percentuali di alloggi vacanti a livello svizzero (1° giugno 2018)	12
4.3	Percentuali di alloggi vacanti nel Canton Ticino a livello distrettuale (1° giugno 2018).....	13
4.4	Abitazioni vuote, secondo il numero di locali, il tipo di edificio e il tipo di offerta, e tasso di abitazioni vuote, nel Canton Ticino, al 1. giugno, dal 2001	13
4.5	Percentuali di alloggi vacanti a livello comunale nel Canton Ticino (1° giugno 2018).....	14
5.	Dati statistici circa le pigioni iniziali contestate dinnanzi alle autorità paritetiche di conciliazione (2016-2018).....	15
6.	I Cantoni che prevedono l'obbligatorietà del formulario ufficiale giusta l'art. 270 cpv. 2 CO..	16
6.1	Giurisprudenza del Tribunale federale	16
6.2	Canton Basilea Città	16
6.3	Canton Friburgo	17
6.4	Canton Ginevra	18
6.5	Canton Neuchâtel	20
6.6	Canton Vaud	21
6.7	Canton Zugo.....	22
6.8	Canton Zurigo.....	22
7.	Allegato.....	23

1. Premessa

1.1 Richiesta dell'iniziativa popolare legislativa

I promotori dell'iniziativa popolare – dichiarata riuscita il 2 luglio 2018 con 7'606 firme valide – chiedono di varare le basi giuridiche necessarie per introdurre l'obbligatorietà del formulario ufficiale secondo l'art. 270 cpv. 2 del CO 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.

Lo scopo di questa misura è di frenare *«l'aumento abusivo degli affitti, a ogni cambio di inquilino»* e di creare trasparenza.

1.2 Questione della ricevibilità

Secondo l'art. 38 [Cost. TI](#), concernente l'aspetto della ricevibilità per quanto concerne le iniziative popolari legislative, il Gran Consiglio deve esaminare *«preliminarmente la ricevibilità della domanda di iniziativa, verificandone la conformità al diritto superiore, l'unità della forma e della materia e l'attuabilità entro un anno dalla pubblicazione nel Foglio ufficiale del risultato della domanda»*.

1.3 Posizione del Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato, nel suo messaggio n. 7620 dell'8 gennaio 2019, non affronta la questione della ricevibilità.

Per quanto concerne le considerazioni di merito, invita a respingere l'iniziativa popolare sostanzialmente per i seguenti motivi:

1. il formulario costituisce un'ingerenza a livello di libertà contrattuale;
2. vi è già la possibilità di conoscere l'importo della pigione versata dal precedente inquilino (art. 256a cpv. 2 CO);
3. la pigione iniziale può essere impugnata come abusiva anche senza l'obbligo del formulario (art. 269a CO);
4. il Governo ha già la facoltà di rendere obbligatorio il formulario in caso di penuria di abitazioni (art. 4 cpv. 3 della Legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto);
5. il Consiglio di Stato intende monitorare regionalmente il mercato dell'alloggio nell'ambito del progetto del futuro Centro di competenza alloggio (CCA).

1.4 Parere giuridico del Consulente giuridico del Gran Consiglio Tiziano Veronelli

In data 24 gennaio 2019 il Consulente giuridico del Gran Consiglio rassegna il parere giuridico sulla ricevibilità dell'iniziativa popolare in oggetto.

Vi si constata che i 4 criteri dell'unità della forma, dell'unità della materia, della conformità con il diritto superiore e dell'attuabilità sono dati, per cui l'iniziativa popolare è ricevibile. Il parere sottolinea nelle conclusioni che il fatto che quest'ultima sia stata formulata in termini generici offre al Legislativo cantonale la *«possibilità di formulare e plasmare il testo legislativo con un certo agio, recependo i principi richiesti e tenendo nel contempo conto delle condizioni imprescindibili poste dal diritto federale e che andranno rispettate»*.

Circa la conformità al diritto superiore (federale) – punto centrale della questione – il Consulente giuridico rimarca che il margine di manovra concesso dal Legislatore federale

ai Cantoni è «*tutto sommato ristretto*», nel senso che «*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)*». Egli conclude poi che «*in quest'ottica, sebbene il testo dell'iniziativa non lo specifichi espressamente – limitandosi a richiamare in termini generali l'art. 270 cpv. 2 CO – appare evidente che l'intenzione dei suoi promotori (anche alla luce di quanto esposto nel loro "Argomentario") non sia rivolta all'introduzione di un obbligo generalizzato d'utilizzo del modulo ufficiale, a prescindere dall'esistenza o meno di una penuria di alloggi*».

1.5 Mandato della Commissione

In occasione della seduta di martedì 23 maggio 2019 la Commissione Costituzione e leggi incarica il segretario di svolgere una ricerca in merito alla situazione dei Cantoni che hanno introdotto il modulo ufficiale in modo obbligatorio.

Durante la discussione commissionale tenutasi martedì 23 maggio è sollevato il dubbio circa la conformità dell'iniziativa popolare con il diritto superiore (federale). In effetti [l'art. 270 cpv. 2 CO](#) lascia ai Cantoni la possibilità di legiferare nel senso di dichiarare obbligatorio l'introduzione del modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione – modulo che riporta i dati che poi aiutano a contestare la liceità della pigione iniziale presso l'autorità di conciliazione –, questo però solo «*in caso di penuria di abitazioni*». Secondo alcuni commissari sembrerebbe che l'iniziativa popolare, esaminandone il contenuto e percependone lo scopo estrinseco, non si riferisca ai periodi in cui vi è una penuria di alloggi; l'impressione è infatti che i promotori vogliano introdurre l'obbligo di presentare questo modulo in maniera generalizzata, ciò che sarebbe contrario al diritto federale. Se così fosse, l'iniziativa popolare sarebbe da dichiarare irricevibile.

2. **La situazione a livello federale**

2.1 Base legale a livello federale

Codice delle obbligazioni (CO)

[Art. 269d D. Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore](#)

¹Il locatore può aumentare in qualsiasi momento la pigione per la prossima scadenza di disdetta. Deve comunicare, motivandolo, l'aumento al conduttore almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso su un modulo approvato dal Cantone.

²L'aumento è nullo se il locatore:

- a. non lo comunica mediante il modulo prescritto;
- b. non lo motiva;
- c. lo comunica con la minaccia di disdetta o dando la disdetta.

³I capoversi 1 e 2 si applicano anche se il locatore intende in altro modo modificare unilateralmente il contratto a svantaggio del conduttore, segnatamente diminuendo le sue prestazioni o introducendo nuove spese accessorie.

[Art. 270 E. Contestazione della pigione / I. Domanda di riduzione / 1. Pigione iniziale](#)

¹Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale ai sensi degli articoli 269 e 269a e domandarne la riduzione se:

- a. 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; o
- b. il locatore ha aumentato in modo rilevante la pigione iniziale rispetto a quella precedente per la stessa cosa.

²In caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, in tutto o parte del loro territorio, l'uso del modulo ufficiale di cui all'articolo 269d per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

2.2 [L'introduzione dell'art. 270 cpv. 2 CO nell'ambito della revisione totale del diritto del contratto di locazione nel CO \(entrata in vigore il 1° luglio 1990\)](#)

L'art. 270 cpv. 2 CO è introdotto tramite un emendamento presentato (quasi casualmente) il 16 marzo 1989¹ dalla Consigliera nazionale friburghese [Elisabeth Déglise](#), appartenente al PPD, nell'ambito della discussione alle Camere federali circa la revisione totale del diritto del contratto di locazione². La Consigliera nazionale – rifacendosi a un'analogha iniziativa del Canton Friburgo (iniziativa cantonale trasmessa all'Assemblea federale il 2 dicembre 1988 «*lui demandant d'instituer des mesures contre les abus dans le secteur locatif*») – sottolinea in aula che si tratta:

«de mettre à égalité, face aux hausses de loyers, le locataire qui est en place dans son appartement et le locataire qui change d'appartement. Je propose d'utiliser les avantages de la formule officielle qui sont constatés pour la fixation des loyers lorsque le locataire reste dans son appartement et d'appliquer cette même mesure au cas où le loyer est augmenté en cas de changement de locataire. Il s'agit enfin de n'utiliser cette solution que dans les régions où sévit une grave pénurie de logement, ce qui constitue une solution fédéraliste, conforme aux traditions de notre pays. Ce sont les cantons qui pourraient introduire cette possibilité pour tout ou partie de leur territoire».

L'emendamento in questione è accolto a sorpresa – senza particolari discussioni in aula e malgrado l'opposizione del Consigliere federale Arnold Koller – con 64 voti favorevoli e 46 contrari. La revisione totale del diritto del contratto di locazione nel CO è entrata in vigore il 1° luglio 1990.

2.3 [La bocciatura della modifica del diritto di locazione nel CO \(2014-2016\)](#)

Nel maggio 2013 il Consiglio federale decide di impegnarsi maggiormente per offrire abitazioni a prezzi moderati, cercando comunque di mantenere un equilibrio tra locatori e conduttori: l'obiettivo è di aumentare la trasparenza del mercato della locazione per generare un effetto frenante sui prezzi, senza però provocare limitazioni materiali ai danni dei locatori.

¹ [BO CN 1989](#) (pp. 530-531).

² Messaggio n. [85.015](#) del 27 marzo 1985 concernente l'iniziativa popolare "Per la protezione degli inquilini", la revisione del diritto del contratto di locazione nel Codice delle obbligazioni e la legge federale concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione.

Il 28 maggio 2014 il Consiglio federale pone in consultazione un progetto di modifica del diritto di locazione³ che propone tra l'altro di estendere a tutta la Svizzera l'obbligatorietà del modulo ufficiale per comunicare a un nuovo conduttore l'importo della pigione precedente, ciò indipendentemente dal concetto "solo in caso di penuria di abitazioni". La nuova regolamentazione riguarda, come da giurisprudenza del Tribunale federale⁴, solo i locali di abitazione.

Art. 270 cpv. 2 CO

Norma in vigore	Proposta di modifica (maggio 2014)
² In caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, in tutto o parte del loro territorio, l'uso del modulo ufficiale di cui all'articolo 269d per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.	² Prima della conclusione di un nuovo contratto di locazione per locali d'abitazione è obbligatorio comunicare al conduttore la pigione applicata nel precedente rapporto di locazione e motivare un eventuale aumento della stessa, mediante il modulo di cui all'articolo 269d capoverso 1.

La nuova disposizione prevede inoltre che la competenza per l'approvazione dei moduli ufficiali passi dai Cantoni alla Confederazione (Ufficio federale delle abitazioni, [UFAB](#)), «*in modo da semplificare il processo e uniformare la prassi*».

Alla consultazione⁵ partecipano tutti i Cantoni e i 7 partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale, ossia il Partito borghese democratico (PBD), il Partito popolare democratico (PPD), il Partito evangelico svizzero (PEV), il Partito liberale radicale (PLR), i Verdi, l'Unione democratica di centro (UDC) e il Partito socialista svizzero (PS), oltre naturalmente alle associazioni mantello e alle organizzazioni dei conduttori e dei locatori.

	<u>Art. 270 cpv. 2 CO</u> (pigione iniziale): estensione dell'obbligo di utilizzo del modulo a tutta la Svizzera	
Cantoni <i>Lucerna neutro</i>	12 Cantoni: Basilea Città, Berna, Friburgo, Ginevra, Giura, Neuchâtel, San Gallo, Soletta, Ticino ⁶ , Turgovia, Vaud e Zugo	13 Cantoni: Appenzello Esterno, Appenzello Interno, Argovia, Basilea Campagna, Grigioni, Nidvaldo, Obvaldo, Sciaffusa, Svitto, Uri, Vallese e Zurigo ⁷
Partiti politici	PBD, PPD, PEV, Verdi e PS	UDC e PLR
Associazioni mantello	Unione delle città svizzere, Unione sindacale svizzera e Travail.Suisse	Unione svizzera delle arti e mestieri
Associazioni dei conduttori	Mieterverband Deutschschweiz, Associazione svizzera degli inquilini-Federazione della Svizzera italiana, Mieterverband Deutschschweiz e Association suisse des locataires-Section romande	-
Associazioni dei locatori	WOHNEN SCHWEIZ, Hausverein e Cooperative d'abitazione svizzera	CGI, AII, CATEF, FRI, APF, uspi e SVIT la rifiutano

³ [Avamprogetto modifica del CO](#) e "[Modifica del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni \(progetto\). Spiegazioni](#)", 6 maggio 2014.

⁴ [DTF 117 Ia 328](#).

⁵ "[Rapporto sui risultati della consultazione concernente la modifica del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni \(CO\)](#)", 16 ottobre 2014.

⁶ «**Benché, in linea di massima, l'obbligo di utilizzo del modulo sia visto positivamente, il Cantone avanza riserve concernenti, ad esempio, la libertà contrattuale e gli oneri che questa misura comporta per locatori e autorità di conciliazione. Secondo l'articolo 256a CO, inoltre, l'obbligo d'informare esiste già**».

⁷ Zurigo: sì alla proposta, ma soltanto se viene applicato il criterio restrittivo della penuria d'alloggi.

Il 27 maggio 2015 il Consiglio federale licenzia il messaggio n. [15.044](#) "Modifica del CO: protezione dalle pigioni abusive"⁸. Il punto principale del disegno, cioè l'obbligo generale di utilizzo del modulo ufficiale, è mantenuto, perché accolto in consultazione da «*quasi tutti i partiti politici (soltanto due lo respingono), dalle associazioni dei conduttori e persino da due organizzazioni dei locatori*». Per il Governo federale, l'estensione a tutta la Svizzera dell'obbligo del modulo migliora «*la certezza del diritto*» e la «*trasparenza nel mercato degli alloggi*» e verosimilmente ha «*un effetto di contenimento sui prezzi, anche e soprattutto a livello preventivo*».

Inoltre viene confermata la rinuncia al criterio della penuria di alloggi, poiché il «*mandato costituzionale di contrastare in tutta la Svizzera le pigioni abusive esiste a prescindere dalla presenza o meno di una penuria di alloggi*». Il Consiglio federale argomenta poi che:

«tale penuria non è il solo elemento che influisce sul prezzo delle pigioni. Può darsi che interessi soltanto singoli segmenti di mercato, come ad esempio quello dei monocalci o delle abitazioni per famiglie, per cui non può essere espressa con un solo parametro valido per l'intero mercato. È quindi opportuno svincolare l'obbligo del modulo dal criterio della penuria di alloggi, troppo restrittivo, anche perché ciò comporta una semplificazione amministrativa e offre maggiore certezza del diritto a tutti gli interessati»⁹.

L'art. 270 cpv. 2 sottoposto alle Camere federali presentava solo modifiche formali rispetto a quello posto in consultazione:

Art. 270 cpv. 2 CO

Proposta di modifica (consultazione del 2014)	Proposta di modifica (messaggio n. 15.044)
² Prima della conclusione di un nuovo contratto di locazione per locali d'abitazione è obbligatorio comunicare al conduttore la pigione applicata nel precedente rapporto di locazione e motivare un eventuale aumento della stessa, mediante il modulo di cui all'articolo 269d capoverso 1.	² Prima della conclusione di un nuovo contratto di locazione per locali d'abitazione al conduttore deve essere comunicata la pigione applicata nel precedente rapporto di locazione e un eventuale aumento della stessa deve essere motivato. Per questa comunicazione deve essere utilizzato il modulo di cui all'articolo 269d capoverso 1.

Tale messaggio non supera tuttavia lo scoglio parlamentare: sia il Consiglio nazionale nella sessione estiva del 2016, sia il Consiglio degli Stati nella sessione autunnale del 2016 bocciarono la proposta dell'Esecutivo federale.

<u>Trattazione nelle Commissioni</u>	
Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale (CAG-N)	Il 13 maggio 2016 la CAG-N decide, con 13 voti contro 12, di <u>non</u> entrare in materia sul disegno di modifica del diritto di locazione (messaggio n. 15.044), dato che il diritto vigente consente già, ai Cantoni che lo desiderano, di introdurre l'obbligo del modulo ufficiale (comunicato stampa).
Commissione degli affari giuridici del Consiglio degli stati (CAG-S)	Il 5 luglio 2016 la CAG-S risolve anch'essa, con 7 voti contro 6, di <u>non</u> entrare in materia sul disegno di modifica del diritto di locazione (messaggio n. 15.044) per la medesima ragione formulata dalla CAG-N (comunicato stampa).

⁸ [FF 2015 3213](#) (messaggio) e [FF 2015 3235](#) (disegno di legge).

⁹ FF 2015 3223.

<u>Trattazione alle Camere federali</u>	
Dibattito al Consiglio nazionale	L'8 giugno 2016 il Consiglio nazionale <u>boccia</u> , con 106 voti contro 83 e 3 astenuti, l'entrata in materia sul disegno di modifica del diritto di locazione proposto dal Consiglio federale; per le argomentazioni si rinvia al riassunto presente sul sito parlament.ch (link) o al verbale del dibattito parlamentare (link).
Dibattito al Consiglio degli Stati	Il 13 settembre 2016 il Consiglio degli Stati <u>boccia</u> anch'esso, con 29 voti contro 14, l'entrata in materia sul disegno di modifica del diritto di locazione proposto dal Consiglio federale; per le argomentazioni si rinvia al riassunto presente sul sito parlament.ch (link) o al verbale del dibattito parlamentare (link).

3. La situazione nel Canton Ticino

3.1 Base legale a livello cantonale

[Legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto](#) (24 giugno 2010)

Art. 4 IV. Moduli ufficiali

¹Il 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.

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.

³In 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.

⁴In caso di pigione scalare (art. 269c CO) è sufficiente per la notificazione dell'aumento di pigione la presentazione della copia della pattuizione di pigione.

⁵I moduli sono a disposizione nelle Cancellerie comunali.

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

3.2 La nuova Legge cantonale di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto (9 novembre 1992)

L'attuale art. 4 cpv. 3 della Legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto è introdotto nell'ambito del dibattito di inizio anni 1990 sull'adeguamento delle norme cantonali in materia di diritto del contratto di locazione alle modifiche legislative apportate a livello federale, entrate in vigore il 1° luglio 1990.

Più precisamente, tale disposizione è inserita dal Gran Consiglio il 9 novembre 1992 nel contesto del dibattito sull'introduzione del modulo obbligatorio per la stipulazione di un nuovo contratto di locazione.

Iter istituzionale	<p>Messaggio n. 3894 (25 febbraio 1992) "Nuova legge cantonale di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto (art. 253 e segg. CO), e relativo pure alla modifica degli art. 404 e segg. del Codice di procedura civile" (RVGC, sessione autunnale 1992, seduta I, pp. 50-78).</p>		
	<p>Il Consiglio di Stato non si sofferma sulla questione del modulo ufficiale.</p>		
	<p>Rapporto n. 3894R del 16 ottobre 1992 della Commissione della legislazione sul messaggio n. 3894 (RVGC, sessione autunnale 1992, seduta I, pp. 79-112).</p>		
	<p>In relazione all'art. 16, concernente i moduli ufficiali, si può leggere, quale commento commissionale, che <i>«a maggioranza la Commissione non ha ritenuto di dover qui aderire alla richiesta dell'Associazione inquilini di introdurre l'obbligatorietà del modulo ufficiale per la conclusione dei nuovi contratti di locazione, ravvisandovi un serio ostacolo alla libera pattuizione»</i>.</p> <p>La Commissione propone il seguente nuovo cpv. 3: <i>«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»</i>.</p>		
	<p>Dibattito parlamentare del 9 novembre 1992 (RVGC, sessione autunnale 1992, seduta I, pp. 15-31).</p>		
	<p>Al momento della discussione sull'art. 16 sono presentati due emendamenti</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Emendamento di Argante Righetti (PLR)</p> <p style="text-align: center;"><i>nuovo cpv. 3, prima dei cpvv. 3, 4 e 5 proposti dalla Commissione</i></p> <p><i>«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»</i></p> <p>Argomentazioni: l'emendamento si riferisce all'art. 270 cpv. 2 CO e vuole consentire al Governo di intervenire in modo mirato qualora in determinati Comuni si verificasse una situazione di penuria di abitazioni. Si tratta di una soluzione di compromesso tra chi <i>«dà per scontato che esiste dappertutto una situazione di penuria di abitazioni»</i> (emendamento di Carlo Verda) e chi vuole negare a ogni costo che vi possa essere <i>«penuria di abitazioni in ogni Comune del Cantone»</i> (proposta della Commissione).</p> <p>L'intervento del Consigliere di Stato Alex Pedrazzini – favorevole all'emendamento di Argante Righetti, poiché <i>«risolve gran parte del problema»</i> – mette l'accento sul fatto che non sia necessario prevedere sempre e comunque l'uso del modulo ufficiale, in quanto l'art. 256a CO permette già ora <i>«al conduttore di chiedere che gli sia comunicato l'ammontare del corrispettivo del precedente rapporto di locazione»</i>.</p> <p>Al termine della discussione, i due emendamenti sono messi ai voti in contrapposizione e prevale a larga maggioranza quello di Argante Righetti.</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Emendamento di Carlo Verda (PSu)</p> <p style="text-align: center;"><i>modifica del cpv. 3 proposto dalla Commissione</i></p> <p><i>«In conformità all'art. 270 cpv. 2 CO, è dichiarato l'obbligo d'uso del modulo ufficiale dell'art. 269 d) CO in tutto il Cantone per la conclusione di un nuovo contratto di locazione»</i>.</p> <p>Argomentazioni: l'emendamento rende effettivo <i>«l'uso del modulo ufficiale dell'art. 269 d) in tutto il Cantone per la conclusione di un nuovo contratto di locazione»</i>, ciò che potrebbe avere un <i>«benefico effetto di calmiera del sistema applicato in molti casi, cioè di intimare la disdetta all'inquilino per poter aumentare in modo sproporzionato il nuovo canone di locazione»</i>.</p> </td> </tr> </table>	<p>Emendamento di Argante Righetti (PLR)</p> <p style="text-align: center;"><i>nuovo cpv. 3, prima dei cpvv. 3, 4 e 5 proposti dalla Commissione</i></p> <p><i>«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»</i></p> <p>Argomentazioni: l'emendamento si riferisce all'art. 270 cpv. 2 CO e vuole consentire al Governo di intervenire in modo mirato qualora in determinati Comuni si verificasse una situazione di penuria di abitazioni. Si tratta di una soluzione di compromesso tra chi <i>«dà per scontato che esiste dappertutto una situazione di penuria di abitazioni»</i> (emendamento di Carlo Verda) e chi vuole negare a ogni costo che vi possa essere <i>«penuria di abitazioni in ogni Comune del Cantone»</i> (proposta della Commissione).</p> <p>L'intervento del Consigliere di Stato Alex Pedrazzini – favorevole all'emendamento di Argante Righetti, poiché <i>«risolve gran parte del problema»</i> – mette l'accento sul fatto che non sia necessario prevedere sempre e comunque l'uso del modulo ufficiale, in quanto l'art. 256a CO permette già ora <i>«al conduttore di chiedere che gli sia comunicato l'ammontare del corrispettivo del precedente rapporto di locazione»</i>.</p> <p>Al termine della discussione, i due emendamenti sono messi ai voti in contrapposizione e prevale a larga maggioranza quello di Argante Righetti.</p>	<p>Emendamento di Carlo Verda (PSu)</p> <p style="text-align: center;"><i>modifica del cpv. 3 proposto dalla Commissione</i></p> <p><i>«In conformità all'art. 270 cpv. 2 CO, è dichiarato l'obbligo d'uso del modulo ufficiale dell'art. 269 d) CO in tutto il Cantone per la conclusione di un nuovo contratto di locazione»</i>.</p> <p>Argomentazioni: l'emendamento rende effettivo <i>«l'uso del modulo ufficiale dell'art. 269 d) in tutto il Cantone per la conclusione di un nuovo contratto di locazione»</i>, ciò che potrebbe avere un <i>«benefico effetto di calmiera del sistema applicato in molti casi, cioè di intimare la disdetta all'inquilino per poter aumentare in modo sproporzionato il nuovo canone di locazione»</i>.</p>
	<p>Emendamento di Argante Righetti (PLR)</p> <p style="text-align: center;"><i>nuovo cpv. 3, prima dei cpvv. 3, 4 e 5 proposti dalla Commissione</i></p> <p><i>«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»</i></p> <p>Argomentazioni: l'emendamento si riferisce all'art. 270 cpv. 2 CO e vuole consentire al Governo di intervenire in modo mirato qualora in determinati Comuni si verificasse una situazione di penuria di abitazioni. Si tratta di una soluzione di compromesso tra chi <i>«dà per scontato che esiste dappertutto una situazione di penuria di abitazioni»</i> (emendamento di Carlo Verda) e chi vuole negare a ogni costo che vi possa essere <i>«penuria di abitazioni in ogni Comune del Cantone»</i> (proposta della Commissione).</p> <p>L'intervento del Consigliere di Stato Alex Pedrazzini – favorevole all'emendamento di Argante Righetti, poiché <i>«risolve gran parte del problema»</i> – mette l'accento sul fatto che non sia necessario prevedere sempre e comunque l'uso del modulo ufficiale, in quanto l'art. 256a CO permette già ora <i>«al conduttore di chiedere che gli sia comunicato l'ammontare del corrispettivo del precedente rapporto di locazione»</i>.</p> <p>Al termine della discussione, i due emendamenti sono messi ai voti in contrapposizione e prevale a larga maggioranza quello di Argante Righetti.</p>	<p>Emendamento di Carlo Verda (PSu)</p> <p style="text-align: center;"><i>modifica del cpv. 3 proposto dalla Commissione</i></p> <p><i>«In conformità all'art. 270 cpv. 2 CO, è dichiarato l'obbligo d'uso del modulo ufficiale dell'art. 269 d) CO in tutto il Cantone per la conclusione di un nuovo contratto di locazione»</i>.</p> <p>Argomentazioni: l'emendamento rende effettivo <i>«l'uso del modulo ufficiale dell'art. 269 d) in tutto il Cantone per la conclusione di un nuovo contratto di locazione»</i>, ciò che potrebbe avere un <i>«benefico effetto di calmiera del sistema applicato in molti casi, cioè di intimare la disdetta all'inquilino per poter aumentare in modo sproporzionato il nuovo canone di locazione»</i>.</p>	
<p>L'intervento del Consigliere di Stato Alex Pedrazzini – favorevole all'emendamento di Argante Righetti, poiché <i>«risolve gran parte del problema»</i> – mette l'accento sul fatto che non sia necessario prevedere sempre e comunque l'uso del modulo ufficiale, in quanto l'art. 256a CO permette già ora <i>«al conduttore di chiedere che gli sia comunicato l'ammontare del corrispettivo del precedente rapporto di locazione»</i>.</p> <p>Al termine della discussione, i due emendamenti sono messi ai voti in contrapposizione e prevale a larga maggioranza quello di Argante Righetti.</p>			

Nell'ambito dell'adozione del messaggio n. [6313](#) (22 dicembre 2009) "Adeguamento della legislazione cantonale all'introduzione del codice di diritto processuale civile svizzero", l'art. 16 cpv. 3 della Legge cantonale di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto è diventato l'art. 4 cpv.

3 dell'attuale Legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto.

3.3 Successivi oggetti (atti parlamentari) concernenti la questione dell'obbligo del modulo ufficiale

Iniziativa parlamentare elaborata del 4 giugno 2007 di Giuseppe Arigoni "Modifica dell'art. 16 cpv. 3 della Legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e d'affitto: obbligo del formulario ufficiale in caso di penuria di abitazioni"	
Richiesta dell'iniziativa parlamentare elaborata	Si chiede la modifica dell'art. 16 cpv. 3 della Legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali di abitazione e commerciali d'affitto nel senso che in caso di penuria di abitazioni il Consiglio di Stato deve dichiarare obbligatorio l'uso del modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.
Messaggio n. 6018 (8 gennaio 2009)	Si propone di respingere l'atto parlamentare, innanzitutto perché il « <i>Legislatore federale non ha voluto imporre questo obbligo</i> ». Il Canton Ticino ha comunque delegato al Consiglio di Stato la facoltà di intervenire in tale ambito, in caso di penuria di abitazioni.
Rapporto n. 6018Rparz.2 del 18 novembre 2009 della Commissione della legislazione (rel. Carlo Luigi Caimi)	Secondo il rapporto della Commissione, sottoscritto da 9 membri (nessun rapporto alternativo è stato presentato), il fatto di rendere obbligatorio l'uso del formulario ufficiale costituisce « <i>un serio ostacolo alla libera pattuizione, non porta i benefici sperati e può presumibilmente produrre conseguenze negative nei rapporti tra proprietari e conduttori</i> ». Inoltre « <i>l'introduzione del nuovo modulo sarebbe in contrasto</i> » con l'obiettivo di snellire la burocrazia a livello di pubbliche amministrazioni. La Commissione non ritiene quindi di dare seguito all'iniziativa parlamentare di Giuseppe Arigoni.
Dibattito parlamentare del 1° dicembre 2009 (seduta n. XXXIII AP2009/2010)	Il rapporto è accolto con 29 voti favorevoli, 22 contrari e 7 astensioni, per cui l'atto parlamentare è respinto.
Mozione del 17 febbraio 2014 di Pelin Kandemir Bordoli per il gruppo PS "Introdurre il formulario ufficiale obbligatorio per una maggiore trasparenza degli affitti"	
Richiesta della mozione	Prendendo spunto dalle misure prese dal Consiglio federale per migliorare la trasparenza nel mercato immobiliare, la mozionante propone – al fine di fronteggiare la « <i>marcata</i> » tendenza al rialzo degli affitti nel Canton Ticino, che è « <i>fonte di preoccupazione, insieme all'aumento delle assicurazione malattie, per molte famiglie i cui redditi sono sempre più sotto pressione</i> » – di introdurre « <i>fin da subito il formulario ufficiale obbligatorio in Ticino, completato oltre che dai dati sull'affitto precedente e su quello al momento dell'ingresso, anche dalle motivazioni di un eventuale cambiamento di pigione</i> ». Lo scopo è appunto quello di « <i>garantire maggiore trasparenza degli affitti che avrebbe anche un effetto benefico sui prezzi, senza pregiudicare i diritti dei locatori</i> ».
Messaggio n. 7264 (21 dicembre 2016)	Il Consiglio di Stato, benché si sia in linea di massima dichiarato aperto all'introduzione dell'obbligo di utilizzare il modulo ufficiale nell'ambito della consultazione del 2014 sulla modifica del diritto di locazione nel CO ¹⁰ (poi conclusasi con una bocciatura da parte delle Camere federali), ritiene innegabile « <i>che l'obbligo di</i>

¹⁰ Si veda capitolo 2.3 della presente nota.

	<p><i>comunicare al conduttore di un nuovo contratto di locazione la precedente pigione per il tramite di un modulo e di motivare eventuali aumenti costituisce un'ingerenza nella libertà contrattuale delle parti». Inoltre questa misura comporterebbe un onere amministrativo supplementare, oltre al fatto che «eventuali controversie che potrebbero emergere nell'eventualità di carenze formali, andrebbero ad aumentare l'onere lavorativo delle preposte autorità chiamate a dirimere simili vertenze».</i></p> <p>Si rileva infine che il diritto cantonale ticinese (art. 4 cpv. 3 della Legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto) prevede già la possibilità per il Governo, in caso di penuria di abitazioni, di dichiarare obbligatorio l'uso del modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione. In tal senso, «<i>il Governo valuterà la possibilità di monitorare regionalmente il mercato dell'alloggio ed eventualmente di attivare regionalmente tali misure in occasione di comprovata penuria di abitazioni, in modo di regolare puntualmente la bilancia tra richiesta e offerta, ponderando gli interessi non sempre collimanti di locatori e locatari</i>».</p>
<p>Rapporto di maggioranza n. 7264R1 del 15 novembre 2017 della Commissione della legislazione (rel. Giorgio Galusero)</p>	<p>La maggioranza commissionale conclude per il respingimento della mozione tra l'altro per le seguenti ragioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il diritto di locazione è già attualmente complesso, ciò che è all'origine di numerose contestazioni; - il modulo per la pigione iniziale originerebbe incertezze e controversie che possono presentarsi anche numerosi anni dopo la stipula del contratto; - si introdurrebbe «<i>la presunzione legale secondo cui l'aumento della pigione rispetto alla precedente, rimasta invariata per anni, sia abusivo alimentando in questo modo la sfiducia e la conflittualità</i>»; - il modulo aumenterebbe la burocrazia e inciderebbe sui costi di gestione che poi sarebbero addebitati agli inquilini; - la misura creerebbe un carico amministrativo per i locatori senza benefici sostanziali per i locatari; - già oggi questi ultimi hanno la possibilità per legge di chiedere al locatore quanto pagava il precedente inquilino. <p>Per queste ragioni e perché «<i>il Consiglio di Stato ha affermato che valuterà la possibilità di monitorare a livello regionale il mercato dell'alloggio ed eventualmente di introdurre l'obbligo del formulario in occasione di comprovata penuria di abitazioni</i>», la maggioranza della Commissione chiede di respingere la mozione.</p>
<p>Rapporto di minoranza n. 7264R2 del 15 novembre 2017 della Commissione della legislazione (rel. Michela Delcò Petralli)</p>	<p>La minoranza commissionale rileva innanzitutto che anche il Canton Ticino non sembra sfuggire alla tendenza di sovra offerta di alloggi, ma non è «<i>possibile scorporare i dati per regione e individuare nel dettaglio la tipologia degli oggetti sfitti o inventuti e quindi è impossibile conoscere le cause precise di tali situazioni</i>», per cui è «<i>impossibile sapere se, malgrado la febbre edificatoria subita dal nostro Cantone, sussista o meno penuria di abitazioni, soprattutto di oggetti a pigione moderata accessibili alla maggioranza della popolazione e semmai in quali distretti</i>».</p> <p>Al di là della possibilità di applicare già ora l'art. 270 cpv. 2 CO, «<i>opportunità nemmeno approfondita dal Consiglio di Stato</i>», l'introduzione dell'obbligo del formulario ufficiale è utile (indipendentemente dal criterio della penuria di alloggi), per i</p>

	<p>seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il formulario garantirebbe il principio di trasparenza nei confronti <i>«della parte più debole del contratto, cioè l'inquilino [...] che avrebbe non solo la possibilità di contrattare la pigione in modo consapevole e informato ma anche quella di non concludere il contratto»</i>. - il formulario, e i dati in esso contenuti, potrebbero servire <i>«da riferimento per eventuali e susseguenti vertenze relativamente all'aumento o alla diminuzione del canone di locazione»</i>. - il formulario potrebbe servire per contenere l'aumento delle pigioni che, secondo l'Associazione svizzera degli inquilini è in atto ma in modo ingiustificato, visto <i>«i tassi d'interesse ipotecari costantemente in diminuzione»</i>; oltretutto tali aumenti avvengono <i>«spesso in occasione del cambio di conduttore e si registrano anche in situazione di normalità del mercato immobiliare»</i>. - il formulario potrebbe servire per migliorare i dati statistici e quindi il monitoraggio del mercato dell'alloggio, <i>«anche e soprattutto a livello distrettuale»</i>. <p>Infine si sottolinea che la richiesta dei mozionanti andrebbe accolta anche se la penuria di alloggi non fosse accertata; infatti non violerebbe il diritto federale dato che la mozione si inserirebbe <i>«perfettamente nello spirito che sottende tutto il diritto di locazione. Come il diritto del lavoro, le norme legali sul contratto di locazione limitano la libertà contrattuale delle parti, includendo norme imperative a protezione della parte più debole, l'inquilino, nel contratto di locazione, rispettivamente il dipendente, nel contratto di lavoro»</i>. D'altra parte, contrariamente a quanto sostiene il Consiglio di Stato, l'art. 256a CO non soddisfa la richiesta dei mozionanti. poiché presuppone l'esistenza di un rapporto di locazione precedente, mentre il formulario, così come inteso dai mozionanti, è reso obbligatorio anche in occasione di una prima locazione.</p> <p>La minoranza commissionale chiede pertanto di accogliere la mozione.</p>
<p>Dibattito parlamentare del 22 gennaio 2018 (seduta n. XXX AP2017/2018)</p>	<p>Il 22 gennaio 2018 il Gran Consiglio accoglie – con 56 sì, 26 no e 3 astensioni – le conclusioni del rapporto di maggioranza della Commissione della legislazione, contrarie alla mozione.</p>

Si segnala inoltre il seguente atto parlamentare, anche se non direttamente collegato con il tema in discussione.

<p>Mozione del 13 marzo 2019 di Ivo Durisch, Giorgio Fonio e cofirmatari "Statistiche più precise per una migliore conoscenza del mercato dell'alloggio sfritto"</p>	
<p>La mozione chiede al Consiglio di Stato di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di suddividere le statistiche sullo sfritto oltre che per regione, anche per tipo di agglomerato: urbano, periurbano, periferico ecc.; - di quantificare anche il numero di alloggi vuoti che non sono destinati né alla vendita e nemmeno alla locazione; - di calcolare il tasso di sfritto tenendo in considerazione unicamente gli alloggi vuoti destinati alla locazione, escludendo quindi la parte posta in vendita e quella vuota per altri motivi; - di suddividere gli alloggi sfritti per fascia di costo, sia per quelli destinati alla locazione che alla vendita; - di incrociare la fascia di costo con il numero di locali degli appartamenti vuoti; - di conoscere l'anno di costruzione e/o la data dell'ultima importante ristrutturazione. 	

Alla mozione non è ancora stata data risposta dal Consiglio di Stato.

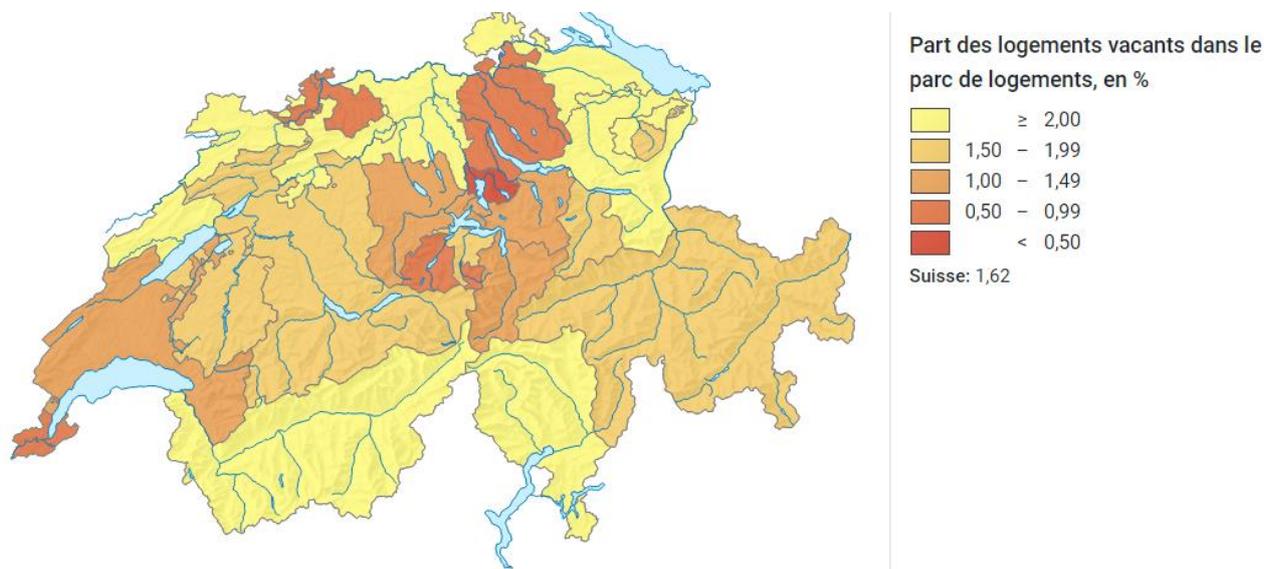
4. Dati statistici circa le abitazioni vuote (1° giugno 2018)

4.1 Premessa

L'Ufficio di statistica del Cantone Ticino ([USTAT](#)) allestisce ogni anno, in collaborazione con i Comuni, un censimento delle abitazioni vuote – come richiesto ai Cantoni e ai Comuni dalla legislazione federale – allo scopo di disporre di un indicatore sull'evoluzione del mercato dell'alloggio.

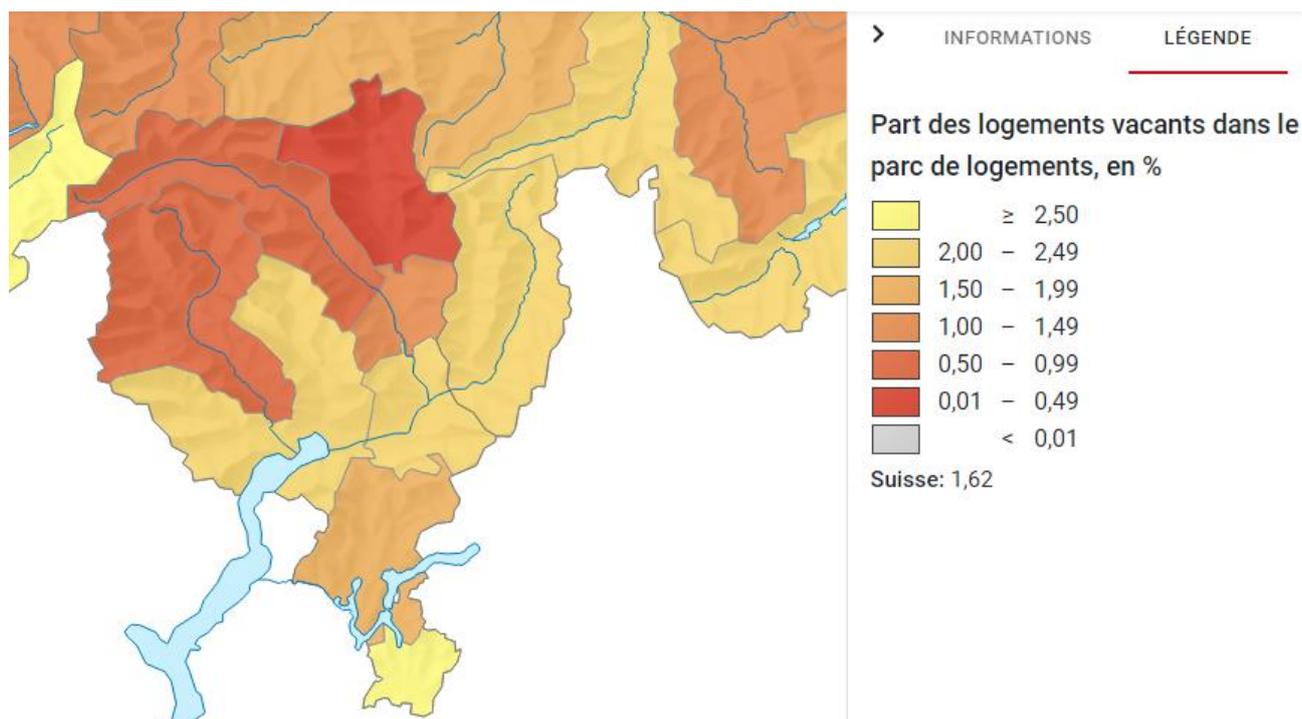
L'[Ufficio federale di statistica](#) elabora i dati provenienti dai Cantoni e li pubblica attorno alla metà del mese di settembre con riferimento alla situazione del 1° giugno dello stesso anno.

4.2 Percentuali di alloggi vacanti a livello svizzero (1° giugno 2018)



Appenzello Esterno	2.18%	Appenzello Interno	1.89%	Argovia	2.65%
Basilea Campagna	0.76%	Basilea Città	0.71%	Berna	1.83%
Friburgo	1.51%	Ginevra	0.53%	Giura	2.56%
Glarona	1.60%	Grigioni	1.59%	Lucerna	1.44%
Neuchâtel	2.04%	Nidvaldo	1.90%	Obvaldo	0.70%
San Gallo	2.20%	Sciaffusa	2.47%	Soletta	2.98%
Svitto	1.44%	Ticino	2.02%	Turgovia	2.42%
Uri	1.41%	Vallese	2,37%	Vaud	1.08%
Zugo	0.44%	Zurigo	0.99%		

4.3 Percentuali di alloggi vacanti nel Canton Ticino a livello distrettuale (1° giugno 2018)



Distretto Leventina	0.96%	Distretto Blenio	0.30%	Distretto Vallemaggia	0.64%
Distretto Riviera	1.17%	Distretto Locarno	2.06%	Distretto Bellinzona	2.03%
Distretto Lugano	1.98%	Distretto Mendrisio	3.28%		

4.4 Abitazioni vuote, secondo il numero di locali, il tipo di edificio e il tipo di offerta, e tasso di abitazioni vuote, nel Canton Ticino, al 1. giugno, dal 2001

	Abitazioni vuote											Tasso di abitazioni vuote ¹	
	Totale	Numero di locali							Tipo di edificio		Tipo di offerta		
		1	2	3	4	5	6 e più	Di cui mono-familiari	Di cui recenti ²	Affitto ³	Vendita		
2001 ^s	2 085	391	427	682	446	85	54	86	121	1 933	152	1,12	
2002 ^s	1 918	356	403	608	407	80	64	89	75	1 744	174	1,02	
2003	1 750	322	379	534	368	74	73	92	29	1 555	195	0,93	
2004	1 209	174	223	389	328	48	47	99	93	1 101	108	0,64	
2005	1 707	201	259	568	500	94	85	140	222	1 567	140	0,89	
2006	1 733	199	335	544	497	100	58	121	237	1 564	169	0,89	
2007	1 777	159	306	603	521	125	63	162	259	1 649	128	0,91	
2008	1 510	128	238	547	430	108	59	131	244	1 378	132	0,76	
2009	1 585	141	234	540	480	101	89	151	250	1 408	177	0,79	
2010	1 458	135	239	461	456	98	69	136	204	1 285	173	0,72	
2011	1 680	138	312	526	505	108	91	175	280	1 448	232	0,77	
2012	1 828	169	349	595	523	100	92	249	287	1 545	283	0,83	
2013	1 819	152	341	606	498	127	95	178	316	1 607	212	0,82	
2014	1 847	86	342	616	574	142	87	247	440	1 525	322	0,83	
2015	2 284	148	373	719	718	177	149	400	464	1 832	452	1,01	
2016	2 795	185	505	926	842	216	121	372	697	2 269	526	1,21	
2017	3 764	241	655	1 304	1 140	262	162	474	1 046	3 044	720	1,59	
2018	4 826	336	942	1 608	1 405	318	217	562	1 086	3 927	899	2,02	

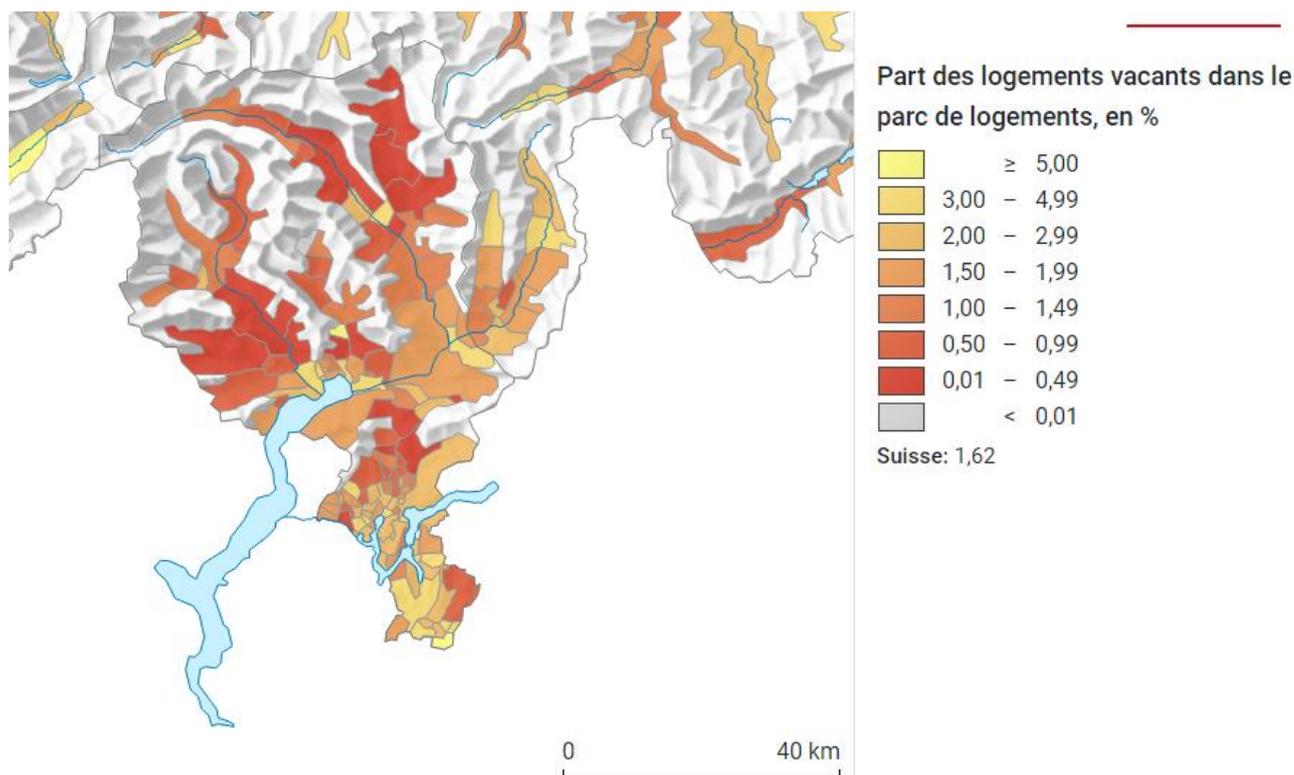
¹Percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni esistenti alla fine dell'anno precedente. Dal 2010 i tassi di abitazioni vuote sono calcolati sulla base del patrimonio abitativo complessivo della Statistica degli edifici e delle abitazioni

²Edifici costruiti o ristrutturati nei due anni precedenti.

³Comprese le abitazioni che i proprietari propongono sia in affitto sia in vendita.

Fonte: USTAT ([link](#)).

4.5 Percentuali di alloggi vacanti a livello comunale nel Canton Ticino (1° giugno 2018)



Arbedo-Castione	3.08%	Acquarossa	0.45%	Agno	1.77%	Airolo	1.40%
Alto Malcantone	0.83%	Aranno	0.81%	Arogno	1.93%	Ascona	2.33%
Astano	1.66%	Avegno Gordevio	0.42%	Balerna	2.16%	Bedano	0.58%
Bedigliora	0.71%	Bedretto	0.00%	Bellinzona	1.97%	Biasca	1.27%
Bioggio	2.70%	Bissone	2.61%	Blenio	0.29%	Bodio	3.29%
Bosco Gurin	0.00%	Breggia	0.84%	Brione Verzasca	0.60%	Brione s/Minusio	1.08%
Brissago	1.62%	Brusino Arsizio	1.18%	Cademario	2.59%	Cadempino	0.99%
Cadenazzo	1.26%	Campo Vallemaggia	1.04%	Canobbio	1.37%	Capriasca	0.35%
Caslano	2.25%	Castel San Pietro	2.03%	Centovalli	0.85%	Cerentino	0.65%
Cevio	1.41%	Chiasso	5.61%	Coldrerio	2.31%	Collina d'Oro	2.20%
Comano	1.29%	Corippo	5.71%	Croglio	0.50%	Cugnasco-Gerra	0.81%
Cureglia	1.79%	Curio	2.20%	Dalpe	0.91%	Faido	0.29%
Frasco	1.09%	Gambarogno	1.69%	Giornico	2.31%	Gordola	1.66%
Grancia	2.87%	Gravesano	0.60%	Isonne	2.16%	Lamone	0.91%
Lavertezzo	1.35%	Lavizzara	0.77%	Linescio	2.27%	Locarno	3.38%
Losone	1.67%	Lugano	2.21%	Lumino	1.84%	Maggia	0.16%
Magliaso	1.96%	Manno	1.14%	Maroggia	3.09%	Massagno	2.30%
Melano	2.13%	Melide	1.49%	Mendrisio	3.17%	Mergoscia	0.38%
Mezzovico-Vira	0.73%	Miglieglia	3.43%	Minusio	1.67%	Monteceneri	0.12%

Monteggio	1.55%	Morbio Inferiore	3.16%	Morcote	2.20%	Muralto	2.21%
Muzzano	3.91%	Neggio	3.65%	Novaggio	1.58%	Novazzano	3.23%
Onsernone	0.40%	Origlio	0.99%	Orselina	3.41%	Paradiso	4.77%
Personico	0.83%	Pollegio	0.45%	Ponte Capriasca	0.95%	Ponte Tresa	2.43%
Porza	1.85%	Prato Leventina	1.02%	Pura	4.18%	Quinto	0.53%
Riva San Vitale	2.89%	Riviera	1.02%	Ronco s/Ascona	0.78%	Rovio	3.66%
Sant'Antonino	2.16%	Savosa	1.71%	Serravalle	0.17%	Sessa	1.67%
Sonogno	0.00%	Sorengo	1.20%	Stabio	2.00%	Tenero-Contra	4.64%
Terre di Pedemonte	0.94%	Torricella-Taverne	1.47%	Vacallo	3.83%	Vernate	2.11%
Vezia	0.94%	Vico Morcote	1.70%	Vogorno	0.49%		

5. Dati statistici circa le pigioni iniziali contestate dinnanzi alle autorità paritetiche di conciliazione (2016-2018)

	<u>II° sem. 2016</u>	<u>I° sem. 2017</u>	<u>II° sem. 2017</u>	<u>I° sem. 2018</u>	<u>II° sem. 2018</u>
Appenzello Esterno	0	0	0	0	0
Appenzello Interno	0	0	0	0	0
Argovia	4	7	22	8	9
Basilea Campagna	4	5	9	2	6
Basilea Città	4	0	4	0	3
Berna	10	14	7	9	10
Friburgo	37	20	26	17	18
Ginevra	141	85	129	129	172
Giura	0	1	0	0	1
Glarona	0	0	0	0	0
Grigioni	0	0	0	0	0
Lucerna	0	0	0	0	3
Neuchâtel	22	17	22	27	19
Nidvaldo	0	0	1	0	0
Obvaldo	0	0	0	0	0
San Gallo	0	1	2	0	0
Sciaffusa	0	0	0	0	0
Soletta	0	1	0	0	0
Svitto	1	0	0	0	0
Ticino	0	1	2	2	0
Turgovia	1	1	4	0	0
Uri	0	0	0	0	0
Vallese	0	3	0	0	1
Vaud	154	200	219	232	207
Zugo	3	1	3	4	3
Zurigo	78	82	62	88	93
Svizzera	459	439	512	518	545

Sono evidenziati in giallo i Cantoni che attualmente prevedono l'obbligatorietà del formulario ufficiale secondo l'art. 270 cpv. 2 del CO.

6. I Cantoni che prevedono l'obbligatorietà del formulario ufficiale giusta l'art. 270 cpv. 2 CO

6.1 Giurisprudenza del Tribunale federale

Penuria di abitazioni	
DTF 119 Ia 348	Vi è penuria sul mercato dell'alloggio quando il tasso degli appartamenti liberi è inferiore al 2% (consid. 4a).
DTF 124 I 127	Non è arbitrario che il diritto cantonale subordini l'esistenza di una penuria di abitazioni a un numero degli alloggi non occupati inferiore all'1% (consid. 4).

Applicazione dell'art. 270 cpv. 2 CO solo ai locali di abitazione	
DTF 117 Ia 328	L'art. 94B della legge ginevrina d'introduzione al CC e al CO (LICC/CO gin.), il cui capoverso 1 impone l'uso del modulo ufficiale previsto dall'art. 269d CO per la conclusione di nuovi contratti di locazione di locali d'abitazione e commerciali, fintantoché perdura la penuria, è una norma del diritto privato cantonale (consid. 2). <u>Nel caso di specie non sussiste alcun motivo imperativo – né sotto il profilo storico, sistematico o teleologico – che imponga di scostarsi dal testo chiaro dell'art. 270 cpv. 2 CO. Estendendo l'uso del modulo ufficiale alla conclusione di contratti di locazione di locali commerciali, l'art. 94B cpv. 1 LICC/CO gin. viola quindi il principio della forza derogatoria del diritto federale (consid. 3).</u>

Per maggiori informazioni, si rinvia alle pagine dedicate all'art. 270 cpv. 2 CO dell'opera "Code des obligations: commentaire", Ginevra, Helbing Lichtenhahn, 2012 (1° volume)¹¹.

6.2 Canton Basilea Città

L'obbligo del modulo ufficiale è introdotto <u>a livello cantonale</u> dal Consiglio di Stato in caso di <u>penuria di abitazioni</u> , situazione che si verifica quando la <u>percentuale di alloggi vacanti</u> nel Cantone è inferiore all' <u>1.5%</u> rispetto al totale delle abitazioni esistenti. Il Consiglio di Stato decide ogni anno il 1° novembre in base alle statistiche elaborate dall'Ufficio cantonale di statistica relative al 1° giugno precedente. Con decisione del 18 settembre 2018, il Governo ha dichiarato tale obbligo a partire dal 1° novembre 2018; con riferimento al 1° giugno 2018, il tasso di alloggi vuoti nel Canton Basilea Città è dello 0.71%.	
Basi legali	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches <u>§ 214b 3. Formulare (OR 266I Abs. 2, 269d Abs. 1, 270 Abs. 2, 298)</u> [...] ² Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5 Prozent, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden. ³ Das kantonale Statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt dieser Wert gegenüber dem Vorjahr neu unter 1,5 Prozent, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt dieser Wert neu über 1,5 Prozent, hebt der Regierungsrat diese Pflicht auf. Eine Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November desselben Jahres.

¹¹ Cfr. allegato 7.

I cpvv. 2 e 3 sono stati accolti in votazione popolare il 10 giugno 2018 (con il 72% di sì) e sono entrati in vigore il 5 luglio 2018.

Il popolo era chiamato a esprimersi sull'iniziativa popolare cantonale "Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)" del 13 ottobre 2016 (sottoscritta da 3'363 cittadini), accolta sia dal Consiglio di Stato (messaggi n. [16.1581.01](#) dell'11 gennaio 2017 sulla ricevibilità e n. [16.1581.02](#) del 5 luglio 2017 sul merito), sia dal Gran Consiglio basilese (rapporto della Commissione giustizia, sicurezza e sport n. [16.1581.03](#) del 10 gennaio 2018), che in aula l'ha approvata di misura con 46 voti favorevoli e 44 contrari ([link](#) al verbale della sessione parlamentare del 7 febbraio 2018).

6.3 Canton Friburgo

L'obbligo del formulario ufficiale è introdotto a livello cantonale dal Consiglio di Stato in caso di penuria di alloggi, situazione che si verifica quando la percentuale di alloggi vacanti nel Cantone è inferiore all'1.8% rispetto al totale delle abitazioni esistenti.

Attualmente a fare stato, quale decreto governativo, è l'Ordonnance concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer del 26 novembre 2002, entrata in vigore il 1° gennaio 2003.

Con riferimento al 1° giugno 2018, il tasso di alloggi vuoti nel Canton Friburgo è pari all'1.51%.

Basi legali

[Loi d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole \(LABLF\) del 9 maggio 1996](#)

Art. 27 Formule officielle

¹Tant que dure la pénurie de logements, le bailleur d'habitations sises dans le canton doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270 al. 2 CO.

²La formule officielle ou agréée par le canton doit contenir le montant du loyer et l'état des charges dus par le précédent locataire, le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges, les motifs précis d'une nouvelle augmentation, le droit de contestation du locataire au sens de l'article 270 al. 1 CO, le délai de contestation et l'adresse de la commission compétente.

³La formule doit être notifiée au plus tard le jour de la remise de la chose louée au locataire.

⁴Le Conseil d'Etat précise par voie d'arrêté la notion de pénurie et fixe les modalités d'application de la présente disposition.

[Ordonnance relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole \(OBLFNA\) del 30 novembre 2010](#) (versione entrata in vigore il 1° luglio 2017)

Art. 5 Notion de pénurie de logements

¹Il y a pénurie, au sens de l'article 27 al. 1 LABLF, lorsque le taux des logements vacants, dans le canton, est inférieur à 1,8 % du parc immobilier.

[Ordonnance concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer del 26 novembre 2002](#) (versione entrata in vigore il 1° gennaio 2003)

Selon l'article 27 al. 1 LABLF, tant que dure la pénurie de logements, le bailleur d'habitations sises dans le canton doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270 al. 2 du code des obligations (CO).

A teneur de l'article 2 RELABLF, il y a pénurie, au sens de la loi, lorsque le taux des logements vacants, dans le canton, est inférieur à 1,8 % du parc immobilier.

	<p>Le taux des logements vacants dans le canton s'élevait, au 1er janvier 2002, à 1,28 % (soit 1347 logements vacants pour un parc, au 31 décembre 2001, de 104'874 logements).</p> <p>La pénurie de logements vacants est par conséquent manifeste, et il convient que soit rendu obligatoire, dans tout le canton, l'usage de la formule considérée.</p> <p>Sur la proposition de la Direction de l'économie, des transports et de l'énergie, Arrête:</p> <p><u>Art. 1</u></p> <p>¹L'usage de la formule officielle prévue par l'article 270 al. 2 CO pour la conclusion d'un nouveau bail est rendu obligatoire dans tout le canton.</p> <p><u>Art. 2</u></p> <p>¹La formule officielle peut être obtenue auprès du Service du logement.</p> <p>[...]</p> <p><u>Art. 4</u></p> <p>¹La présente ordonnance entre en vigueur le 1er janvier 2003.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.4 Canton Ginevra

<p>L'obbligo del formulario ufficiale è introdotto dal Consiglio di Stato in <u>caso di penuria di abitazioni in una singola categoria di alloggio</u>, situazione che si verifica quando la <u>percentuale di alloggi vacanti</u> per una categoria nel Cantone è inferiore al <u>2%</u> rispetto al parco immobiliare della medesima categoria.</p> <p>Viene eseguita ogni anno una verifica in base a <u>6 categorie di abitazione</u>: abitazioni di 1 o 2 locali, di 3 locali, di 4 locali, di 5 locali, di 6 locali e di 7 (o più) locali. Per quella categoria il cui tasso di alloggi vacanti è inferiore al 2% del parco immobiliare della medesima categoria, si introduce l'obbligo del modulo ufficiale.</p> <p>Attualmente a fare stato, quale decreto governativo, è l'Arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'article 207 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (ArCAP) del 19 dicembre 2018 (entrato in vigore il 1° gennaio 2019).</p> <p>Con riferimento al 1° giugno 2018, il tasso medio di alloggi vuoti nel Canton Ginevra è dello 0,53% (1 e 2 locali = 0,60%; 3 locali = 0,50%; 4 locali = 0,36%; 5 locali = 0,37%; 6 locali = 0,65%; 7 locali o più = 1,40%).</p>	
Basi legali	<p>Loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC) dell'11 ottobre 2012 (entrata in vigore il 1° gennaio 2013)</p> <p><u>Art. 207 Formule officielle de majoration de loyer</u></p> <p>¹Tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton de Genève doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270, alinéa 2, du code des obligations.</p> <p>²La formule officielle agréée par le canton doit contenir le montant du loyer et l'état des charges dus par le précédent locataire, le montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges, le motif précis d'une éventuelle augmentation, le droit de contestation du locataire au sens de l'article 270, alinéa 1, du code des obligations, le délai de contestation et l'adresse de la commission de conciliation en matière de baux et loyers.</p> <p>³La formule officielle doit être notifiée au plus tard le jour de la remise de la chose louée au locataire.</p> <p>⁴Le Conseil d'Etat précise par règlement la notion de pénurie et définit les modalités d'application de la présente disposition.</p>

[Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux \(RPHLC\) del 27 giugno 1990](#) (entrato in vigore il 1° luglio 1990)

Art. 1 Habitations

¹Il y a pénurie au sens de l'article 207 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du 11 octobre 2012, lorsque le taux des logements vacants, considéré par catégorie, est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie.

²Les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'Etat en fonction du nombre de pièces par appartement et du loyer à la pièce.

Art. 2 Locaux commerciaux

¹Il y a pénurie au sens de l'article 207 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du 11 octobre 2012, lorsque le taux des locaux commerciaux vacants à louer, considéré par catégorie, est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie.

²Les catégories de locaux commerciaux où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'Etat.

[Arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'article 207 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile \(ArCAP\) del 19 dicembre 2018](#) (entrato in vigore il 1° gennaio 2019)

Le CONSEIL D'ÉTAT,

vu l'article 207 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du 11 octobre 2012;

vu l'article 1 du règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux, du 27 juin 1990;

attendu qu'en vertu de l'article 1, alinéa 2, dudit règlement le Conseil d'Etat désigne chaque année les catégories de logements où sévit la pénurie;

attendu que, selon la dernière estimation effectuée par l'office cantonal de la statistique, il y avait dans le canton de Genève, au 1er juin 2018, 232 839 appartements et, parmi eux, 1 222 recensés comme vacants, de sorte que le taux moyen de vacance s'élève à 0,53%;

attendu que, notamment pour les logements de 1 à 7 pièces et plus, le taux de vacance par catégorie est le suivant:

– 1 et 2 pièces	0,60%
– 3 pièces	0,50%
– 4 pièces	0,36%
– 5 pièces	0,37%
– 6 pièces	0,65%
– 7 pièces ou plus	1,40%;

attendu que, pour chacune des catégories de logements précitées, le taux de vacance est inférieur à 2%,

arrête :

¹ Il y a pénurie au sens de l'article 207 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile dans toutes les catégories de logements de 1 à 7 pièces et plus.

² Le présent arrêté est valable pour l'ensemble de l'année 2019.

6.5 Canton Neuchâtel

L'obbligo del modulo ufficiale è introdotto dal Consiglio di Stato in quei Comuni in cui si constata una penuria di abitazioni, situazione che si verifica quando la percentuale di alloggi vacanti a livello comunale è inferiore all'1.5%; vi è anche una distinzione tra categorie di alloggi.

Il Consiglio di Stato ogni anno esegue una verifica, con la consultazione dei Comuni e degli attori interessati.

Attualmente a fare stato, quale decreto governativo, è l'Arrêté déterminant le champ d'application de la loi limitant la mise en vente d'appartements loués en 2019 (LVAL) del 19 dicembre 2018 (entrato in vigore il 1° gennaio 2019).

Con riferimento al 1° giugno 2018, il tasso medio di alloggi vuoti nel Canton Neuchâtel è del 2.04%. Vige l'obbligo del modulo ufficiale nei seguenti Comuni (per le categorie di alloggio tra i 2 e i 5 locali): Neuchâtel, Hauterive, Saint-Blaise, La Tène, Cornaux, Cressier, Le Landeron, Cortaillod, Milvignes, Peseux, Corcelles-Cormondrèche, Rochefort, La Grande Béroche, Val-de-Travers, Val-de-Ruz e La Sagne.

Basi legali

[Loi d'introduction du code des obligations \(LI-CO\) del 27 gennaio 2010](#)

[Art. 4 Pénurie de logement \(art. 270, al. 2\)](#)

Le Conseil d'Etat dresse la liste des communes où l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269d est obligatoire.

[Arrêté d'exécution de la loi d'introduction du code des obligations \(bail à loyer\) del 16 ottobre 2013](#)

[Art. 2 Usage de la formule officielle lors de la conclusion du bail \(art. 4 LI-CO\)](#)

Les communes dans lesquelles l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269d du code des obligations est obligatoire pour la conclusion de tout nouveau bail d'habitation sont les communes soumises à l'application de la loi limitant la vente d'appartements loués (LVAL), du 22 mars 1989.

[Loi limitant la mise en vente d'appartements loués \(LVAL\) del 22 marzo 1989](#)

[Art. 3 Champ d'application](#)

¹Le Conseil d'Etat désigne les communes et les catégories de logements qui connaissent la pénurie.

²Il se prononce au moins une fois l'an après consultation des communes et des milieux intéressés. En tant que besoin, il peut imposer aux propriétaires et aux gérants d'immeubles locatifs l'obligation de lui communiquer périodiquement la liste des appartements vacants.

³La pénurie doit en principe être admise lorsque, considérée par commune et par catégorie de logement, l'offre ne suffit pas à satisfaire la demande.

[Arrêté déterminant le champ d'application de la loi limitant la mise en vente d'appartements loués en 2019 \(LVAL\) del 19 dicembre 2018](#)

Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel,
vu l'article 3 de la loi limitant la mise en vente d'appartements loués (LVAL),
du 22 mars 1989;

vu la consultation des milieux concernés;

sur la proposition du conseiller d'État, chef du Département du développement territorial et de l'environnement,

arrête:

[Article premier](#)

Les communes et les catégories de logements suivantes sont soumises à l'application de la LVAL :

– Neuchâtel;

	<ul style="list-style-type: none"> - Hauterive; - Saint-Blaise; - La Tène; - Cornaux; - Cressier; - Le Landeron; - Cortaillod; - Milvignes; - Peseux; - Corcelles-Cormondrèche; - Rochefort; - La Grande Béroche; - Val-de-Travers, pour les 4 et 5 pièces; - Val-de-Ruz; - La Sagne. <p><u>Art. 2</u> Sont réputés faire partie des logements qui connaissent la pénurie tous ceux qui ont de 2 à 5 pièces habitables. Le nombre de pièces habitables se détermine selon les plans de répartition déposés au registre foncier à l'appui de la constitution de la propriété par étages (art. 43a du règlement sur le registre foncier (RRF), du 25 septembre 1911). Les fractions de pièces (demi-pièces) ne sont pas prises en compte.</p> <p><u>Art. 3</u> Le présent arrêté entrera en vigueur le 1er janvier 2019.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.6 Canton Vaud

<p>L'obbligo del modulo ufficiale è introdotto <u>a livello cantonale</u> dal Consiglio di Stato in caso di <u>penuria di abitazioni</u>, situazione che si verifica quando la <u>percentuale di alloggi vacanti nel Cantone</u> è inferiore all'<u>1.5%</u>. Il Governo esegue periodicamente delle verifiche.</p> <p>Attualmente a fare stato, quale decreto governativo, è l'Arrêté sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire. Con riferimento al 1° giugno 2018, il tasso medio di alloggi vuoti nel Canton Neuchâtel è dell'1.08%.</p>	
Basi legali	<p>Loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL) del 7 marzo 1993</p> <p><u>Art. 1</u> ¹Tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitations sises dans le Canton de Vaud doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270, alinéa 2, du Code des obligations. [...]</p> <p><u>Art. 3</u> ¹La formule officielle doit être notifiée lors de la conclusion du contrat.</p> <p><u>Art. 4</u> ¹Il y a pénurie au sens de la présente loi lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 % du parc locatif.</p> <p>Arrêté sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire (ALFOCL) del 26 marzo 2014</p> <p><u>Art. 1 Formule obligatoire</u> 1 Le taux de logements vacants en location au 1er juin 2013 est de 0,6 % du parc locatif pour l'ensemble du canton. Par conséquent, l'utilisation de la formule officielle agréée par le Canton de Vaud est obligatoire.</p>

6.7 Canton Zugo

L'obbligo del modulo ufficiale è introdotto a livello cantonale dal Consiglio di Stato in caso di penuria di abitazioni, situazione che si verifica quando la percentuale di alloggi vacanti nel Cantone è inferiore all'1.5%. Il Governo esegue periodicamente delle verifiche.

Con riferimento al 1° giugno 2018, il tasso medio di alloggi vuoti nel Canton Zugo è dello 0.44%.

Basi legali

[Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht \(EG OR\) del 28 agosto 2003](#)

[§ 10e Formular Anfangsmietzins](#)

¹Im Fall von Wohnungsmangel ist die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch.

²Wohnungsmangel gemäss Art. 270 Abs. 2 OR liegt vor, wenn im ganzen Kanton der offizielle Leerwohnungsbestand, welcher im Auftrag des Bundesamts für Statistik von der zuständigen kantonalen Amtsstelle ermittelt und halbjährlich im Amtsblatt publiziert wird, 1,5 % oder weniger beträgt.

6.8 Canton Zurigo

L'obbligo del modulo ufficiale è introdotto sul piano cantonale dal Consiglio di Stato in caso di penuria di abitazioni, situazione che si verifica quando la percentuale di alloggi vacanti nel Cantone è inferiore all'1.5%.

Il Consiglio di Stato decide ogni anno il 1° novembre in base alle statistiche elaborate dall'Ufficio cantonale di statistica relative al 1° giugno precedente.

Con riferimento al 1° giugno 2018, il tasso medio di alloggi vuoti nel Canton Zurigo è dello 0.99%.

Basi legali

[Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch \(EG ZGB\)](#)

[§ 229b](#)

¹Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5%, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

²Das kantonale statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr neu unter dem Wert von 1,5%, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt er neu über dem Wert von 1,5%, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf. Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.

L'art. 229b è stato accolto in votazione popolare il 25 novembre 2012 (con il 52.3% di sì) ed è entrato in vigore il 1° novembre 2013.

Il popolo era chiamato a esprimersi sull'iniziativa popolare cantonale "[Transparente Mieten \(Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung\)](#)", respinta sia dal Consiglio di Stato (messaggio n. [4850](#) del 9 novembre 2011), sia dal Gran Consiglio basilese (rapporto della Commissione giustizia e sicurezza pubblica n. [4850a](#) del 1° marzo 2012), che in data 21 maggio 2012 l'ha bocciata con 114 voti contro 56 ([link](#) al verbale della sessione parlamentare).

7. Allegato

Art. 270

E. Contestation
du loyer

I. Demande de
diminution du loyer

1. Loyer initial

¹ Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution :

- a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux ; ou
- b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

² En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.

E. Anfechtung
des Mietzins

I. Herabsetzungs-
begehren

1. Anfangsmietzins

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn :

- a. er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah ; oder
- b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

23 Pas de « réserves tacites »: ATF 117 II 458, c. 2a, JdT 1992 I 588 ; TF, MP 1993 25, c. 3. Critique : SVIT-K, N 45-46.

24 ATF 121 III 6, c. 3c ; TF, CdB 2001 86, c. 3a-3b ; ZK-HIGI, N 92.

25 TF, MP 2003 77, c. 3.2.2 ; TF, MP 2000 27, c. 3b.

26 ATF 137 III 362, c. 3.2.1, 3.2.2 et 3.3 ; ATF 123 II 70, c. 3c et 3d ; TF, MP 2011 51, c. 3.6 et réf. cit. ; TF, DB 2009 N 23 ; CPra Bail, N 40.

27 ATF 130 III 504, c. 6.2 ; ATF 113 II 187 ; TF, MP 2009 34, c. 3.2 ; ZK-HIGI, N 222-229.

28 ATF 130 III 504, c. 6.2 ; TF, MP 2002 55, c. 4 ; BSK-WEBER, N 8 : CO 128.

29 ATF 124 III 245 (par analogie).

Art. 270 1-4

Titre huitième : Du bail à loyer

- ² Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.
- E. Contestazione della pigione
I. Domanda di riduzione
1. Pigione iniziale
- ¹ Il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale a' sensi degli articoli 269 e 269a e domandarne la riduzione se :
- a. 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 ; o
- b. il locatore ha aumentato in modo rilevante la pigione iniziale rispetto a quella precedente per la stessa cosa.
- ² In caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, in tutto o parte del loro territorio, l'uso del modulo ufficiale di cui all'articolo 269d per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

Bibliographie

Cf. bibliographie Intro. CO 269-270e et : FETTER, La contestation du loyer initial. Etude de l'art. 270 CO, 2005 ; JORNOD, La contestation du loyer initial, RDS 2006 37 ; JORNOD, La limite inférieure de la diminution du loyer initial lors du changement de locataire, CdB 2005 1 ss ; KOUMBARAKIS, Anfechtung des Anfangmietzinses, Zusammenfassung der Praxis, MRA 2010 185 ss ; MÜLLER, La contestation du loyer initial et sa notification sur formule officielle, CdB 1995 1 ss ; SALOMÉ DAÏNA, Le caractère abusif du loyer initial : qui doit prouver quoi ?, CdB 2009 97 ss ; SCHWAAB, La fixation et la contestation du loyer initial, 15^e Séminaire, Neuchâtel 2008.

I. Généralités

- 1 Souvent qualifié de remise en cause du principe *pacta sunt servanda*¹, CO 270 accorde au locataire un **droit de repentir**. Sans pouvoir renoncer au contrat (cf. CO 40b p. ex.), le locataire peut par ce biais **faire corriger à la baisse le loyer convenu**, comme il peut alternativement se prévaloir de CO 21².
- 2 CO 270 se lit en relation avec CO 256a II. La norme ne limite toutefois pas la contestation aux seules majorations du loyer lors du changement de locataire³. Egal ou inférieur au précédent, le nouveau loyer peut être contesté pour lui-même.
- 3 Le « loyer initial », dont CO 270 permet la contestation, est essentiellement le loyer convenu à l'occasion d'une **nouvelle location**, c'est-à-dire du bail passé entre deux parties non encore liées à propos du logement ou du local commercial concerné⁴. La jurisprudence⁵ et la doctrine⁶ inclinent cependant à étendre la notion de loyer initial au loyer résultant de la conclusion d'un nouveau contrat à durée déterminée, voire à la majoration consensuelle du loyer (CO 269d N 3).
- 4 CO 270 I est une **norme de procédure**⁷ ; elle indique la voie à suivre au locataire qui entend contester le loyer initial. En raison d'un compromis politique remontant à l'époque

1 SVIT-K, N 1 ; nuancé : ZK-HIGI, N 7-9.

2 ATF 123 III 292, c. 3, JdT 1998 I 586 ; FETTER, 13 ; CPra Bail, N 84.

3 TF, CdB 2007 57 ; SVIT-K, N 30 ; FETTER, 231 ; SCHWAAB, 34 ; *contra* : JORNOD, 2005 et JORNOD, 2006.

4 ATF 131 III 566, c. 3.1 ; ATF 99 II 297, c. 2, JdT 1974 I 368 ; TF, DB 1990 N 33 ; FETTER, 127-128.

5 ATF 128 III 419, c. 2.4.3 ; ATF 121 III 397, c. 2b/bb ; TF, CdB 2009 43, c. 2.2.

6 ZK-HIGI, N 24-28 ; CPra Bail, N 10-12 ; critiques : FETTER, 129-138.

7 ATF 107 II 260, c. 3c par analogie ; *contra* : ZK-HIGI, N 14 (*formelles Missbrauchrecht*).

de l'AMSL⁸, CO 270 ajoute toutefois aux conditions purement procédurales des conditions (matérielles) de recevabilité⁹ de la contestation (*infra* N 5). Une fois la contestation déclarée recevable, le loyer initial s'apprécie au vu des critères de CO 269-269a, principalement selon la méthode absolue (Intro. CO 269-270e N 4-5).

II. Recevabilité de la contestation

Pour être admis à contester le loyer initial, le locataire (preuve à sa charge) doit démontrer la réalisation de l'une des trois conditions suivantes : 5

- **Il a été contraint de conclure le contrat par nécessité personnelle ou familiale** (CO 270 I [a] 1^{re} hypothèse) : il avait de bonnes raisons (divorce, naissance, finances précaires, insalubrité ou exigüité du précédent logement, perspectives professionnelles, etc.) de changer de logement ou de local commercial et, raisonnablement, on ne pouvait pas attendre de lui qu'il renoncât à l'objet en cause¹⁰ ;
- **Il a été contraint de conclure le contrat en raison de la situation du marché local** (CO 270 I [a] 2^e hypothèse) : en raison de la pénurie, le locataire n'avait guère d'autre choix que de conclure le bail proposé ; la pénurie est un fait notoire, statistiquement connu¹¹ dont l'existence et les effets sur le locataire n'ont pas à être prouvés¹² ; lorsque le canton a fait usage de CO 270 II, cette condition est sans autre réalisée¹³ et le locataire n'a pas à démontrer avoir fait de nombreuses recherches de logement¹⁴.
- **Le loyer a été sensiblement majoré** (10 % ou plus) par rapport au précédent loyer (CO 270 I [b]), sans que l'on ait à prendre en considération les critères de fixation de l'ancien et du nouveau loyer¹⁵.

III. Procédure

Pour contester le loyer initial, le locataire n'a pas à accomplir auprès du bailleur des formalités préalables (cf. CO 270a N 7 ss). Il doit saisir l'autorité de conciliation et demander la diminution du loyer initial dans le **délai de péremption¹⁶ de 30 jours dès la réception de la chose louée** (remise des clés ; CO 270 I) ou dès la réception du formulaire de fixation du loyer initial, si elle intervient après la remise des clés (CO 270 II)¹⁷. 6

En cas d'échec de la tentative de conciliation, il appartient au locataire de saisir le juge, dans les 30 jours (CPC 209 IV). Pendant le procès, le locataire doit payer le loyer prévu par le bail (CO 270e). S'il a gain de cause, le locataire pourra prétendre au remboursement du trop-payé (CO 62) ou exciper de compensation avec le loyer courant. 7

8 ATF 114 II 74, c. 3c.

9 ZK-HIGI, N 30 (*Klagevoraussetzung*) et réf. cit.

10 ATF 114 II 74, c. 3c ; TF, DB 1992 N 19 ; TF, CdB 1992 11, c. 2a ; LCHAT, 389-390 ; ZK-HIGI, N 42-46 (plus restrictif) ; FETTER, 153 ss. Casuistique : CPra Bail, N 30-31.

11 ATF 136 III 82, c. 2.

12 FETTER, 167 et réf. cit.

13 TF, SJ 2002 589, c. 3b/dd ; FETTER, 167 ; BSK-WEBER, N 4 ; contra : SVIT-K, N 14.

14 *Contra* : ZK-HIGI, N 40 ss ; SVIT-K, N 14.

15 ATF 136 III 82, c. 3.3 ; TC FR CdB 2000 25 ; ZK-HIGI, N 50-51 et réf. cit ; SVIT-K, N 16 ss (nuancé) ; *contra* : (sur la prise en considération des critères de fixation de l'ancien et du nouveau loyers) : FETTER, 191 ss.

16 ATF 131 III 566, c. 3.2 par analogie ; FETTER, 277 ; BOHNET, 16.

17 ATF 121 III 56, c. 2c ; FETTER, 277 ss.

Art. 270a

Titre huitième : Du bail à loyer

Le locataire qui demande la diminution du loyer initial doit en démontrer le caractère abusif¹⁸. Toutefois (CC 8 ; CPC 160 Ib et 247 IIa), le bailleur doit collaborer à la preuve et communiquer au juge les éléments sur lesquels il a fondé le loyer initial¹⁹.

IV. Notification sur formule officielle

- 8** Pour les logements²⁰ et en cas de pénurie²¹ seulement, les cantons peuvent prescrire l'usage de la formule officielle lors de la conclusion de tout nouveau bail (CO 270 II). Il s'agit, au-delà de CO 256a II, d'informer le locataire du montant du précédent loyer et de son droit de contester le loyer initial.
- 9** Le formulaire officiel (et une éventuelle lettre d'accompagnement : OBLF 19 I^{bis}) comportera les mentions exigées par OBLF 19 I (a) et I (c), en particulier une motivation précise du montant du loyer initial (OBLF 19 III ; CO 269d N 10).
- 10** Les lois cantonales d'application²² de CO 270 II précisent le délai dans lequel le formulaire officiel doit être notifié. A défaut, ce formulaire doit être signifié au locataire dans les 30 jours suivant la remise de la chose louée²³.
- 11** En cas d'absence de notification sur formule officielle, d'absence de motivation du loyer initial ou de notification tardive (*supra* N 10), le bail est partiellement nul. Dans ce cas, dit le Tribunal fédéral, il appartient au juge de fixer le loyer admissible en appréciant les circonstances du cas d'espèce et en se fondant notamment sur CO 269 et 269a (a), ainsi que sur le loyer du précédent locataire²⁴. CO 269d II n'est applicable par analogie que lorsque le bailleur a omis de faire usage de la formule prescrite dans le but d'empêcher le locataire de contester le loyer initial²⁵. Commet un abus de droit le locataire qui se prévaut de l'absence de formule de fixation du loyer initial de nombreuses années après la conclusion du bail, par exemple pour s'opposer à une résiliation selon CO 257d II²⁶.

Art. 270a

2. En cours de bail ¹ Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a, à cause

18 TF, MP 2011 124, c. 4 ; TF, MP 2010 41, c. 2.4 ; TF, CdB 2009 43, c. 2.4 et réf. cit. ; BSK-WEBER, N 8 ; SVIT-K, N 47 ; FETTER, 234 ; sur la question : SALOMÉ DAÏNA ; CONOD/BROQUET, 247-248 ; CPra Bail, N 63-64.

19 TF, CdB 2009 43, c. 2.4 ; TF, MP 2010 41, c. 2.4 ; TF, MP 2011 124, c. 4 ; CPra Bail, N 63-64 ; restrictifs à propos des loyers comparatifs : SVIT-K, N 47 ; FETTER, 238-240 ; SALOMÉ DAÏNA, 101

20 ATF 117 Ia 328 ; pas pour les logements loués en relation avec un local commercial : TF, CdB 2001 106, c. 3c/bb.

21 Sur la notion de pénurie : ATF 124 I 127 ; ATF 119 Ia 348, c. 4 ; TF, CdB 2000 60 ; FETTER, 70-71.

22 En Suisse romande actuellement : GE, VD, NE et FR.

23 ATF 121 III 56.

24 ATF 124 III 62, c. 2a et 2b ; ATF 120 II 341, c. 6 ; ATF 121 III 56, c. 2c ; ATF 124 III 62, c. 2b ; TF, SJ 2006 I 19, c. 3.1 ; TF, SJ 1998 718, c. 4a.

25 ATF 120 II 341, c. 6c.

26 TF, CdB 2001 77, c. 4 ; absence d'abus de droit : TF, SJ 2006 I 19, c. 3.2.