

Messaggio

numero **4611**
data **23 dicembre 1996**
dipartimento **Istituzioni/Opere
sociali**

Concernente l'adeguamento del diritto cantonale alla legge federale sui contratti-quadro di locazione e sul conferimento dell'obbligatorietà generale

Onorevole signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

con il presente messaggio ci pregiamo sottoporre alla vostra attenzione la proposta di adeguamento del diritto cantonale alle disposizioni della nuova legge federale sui contratti-quadro di locazione e sul conferimento dell'obbligatorietà generale del 23 giugno 1995, entrata in vigore il 1° marzo 1996.

Gli intendimenti del legislatore federale mirano a promuovere uno spirito di negoziazione a carattere paritetico nel settore della locazione affinché, mediante trattative, sia possibile rendere più fluido il mercato degli alloggi.

La legge, nelle intenzioni del Consiglio federale, deve permettere di tener conto delle diverse necessità regionali e di favorire l'allestimento di contratti-quadro, ai quali possa essere conferita l'obbligatorietà generale.

In tal senso non è possibile che le Autorità conferiscano di propria iniziativa tale carattere a convenzioni collettive o addirittura che le costituiscano loro stesse. E' pertanto da sottolineare il fatto che i contratti-quadro di locazione rappresentano veri e propri contratti ai sensi del Codice delle obbligazioni e non una sorta di regolamento adottato dall'Ente pubblico.

La suddetta legge federale definisce esaurientemente i contratti-quadro di locazione, la loro forma, e il conferimento dell'obbligatorietà generale. Essa è stata completata con l'Ordinanza del Consiglio federale sui contratti-quadro di locazione sul conferimento dell'obbligatorietà generale del 31 gennaio 1996, entrata in vigore il 1° marzo 1996.

Al Cantone spetta unicamente il compito di designare l'Autorità competente per il conferimento dell'obbligatorietà generale, qualora il campo d'applicazione del contratto-quadro sia limitato al territorio del Cantone o a una parte dello stesso.

Con il presente messaggio suggeriamo quindi di assegnare tale incombenza al Consiglio di Stato, il quale già provvede all'esecuzione delle disposizioni concernenti l'attività e il funzionamento degli uffici di conciliazione in materia di locazione, modificando l'art. 4 della legge cantonale di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto del 9 novembre 1992.

Si coglie pure l'occasione per adeguare alle nuove disposizioni la legge sull'abitazione del 22 ottobre 1985.

L'art. 1 cpv. 2 lett. b) dell'ordinanza sui contratti-quadro di locazione e sul conferimento dell'obbligatorietà generale (OCQO) del 31 gennaio 1996 stabilisce che il campo di validità materiale del contratto-quadro può essere delimitato dalle parti a determinate categorie di oggetti presi in locazione. In particolare la lett. b) fa esplicito riferimento alle "abitazioni la cui costruzione è stata promossa dall'Autorità pubblica". Se ne deduce che il campo di applicazione della legge e dell'ordinanza si estende pure alle abitazioni costruite con le azioni di sussidiamento attuate negli scorsi anni e soprattutto con la legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà del 4 ottobre 1974 e la legge cantonale citata.

Appare quindi logico proporre l'abrogazione dell'art. 38 lett. l) della legge sull'abitazione che recita:

"In particolare il regolamento definisce il contratto tipo in quanto la legge sui contratti-quadro di locazione regola ora questa materia".

Reputiamo inoltre positivo il fatto che la stipulazione di contratti di portata generale avvenga tra le parti sociali interessate senza che l'Autorità pubblica debba decretarne

forma e contenuto.

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

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, P. Martinelli

p.o. Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

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 relativa pure alla modifica degli artt. 404 e segg. del Codice di procedura civile del 9 novembre 1992; modifica

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- visto il messaggio 23 dicembre 1996 n. 4611 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

I.

La 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 relativa pure alla modifica degli artt. 404 e segg. del Codice di procedura civile del 9 novembre 1992 è modificata come segue:

Art. 4 cpv. 3 (nuovo)

Competenza _____:

3 Il Consiglio di Stato conferisce l'obbligatorietà generale ai contratti-quadro di locazione qualora il loro campo d'applicazione sia limitato al territorio del Cantone o a una parte dello stesso conformemente alle disposizioni federali vigenti in materia.

II.

La legge sull'abitazione del 22 ottobre 1985 è modificata come segue:

Art. 38 lett. I)

Regolamento:

I. Abrogata

III.

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 del Cantone Ticino ed entra immediatamente in vigore.