

10944

Iniziativa concernente la protezione dei locatari

A. Rapporto della Commissione del Consiglio nazionale sull'iniziativa Caroni, consigliere nazionale, del 2 giugno 1971

(Del 23 agosto 1971)

Onorevoli signori, presidente e consiglieri,

La vostra Commissione¹⁾, esplicando il mandato ricevuto, ha esaminato l'iniziativa dell'on. Caroni ed ha constatato quanto segue:

1. La legge federale del 24 giugno 1970 che modifica il CO, vigente dal 19 dicembre 1970, era intesa ad assicurare la protezione del locatario mediante la definizione di talune restrizioni al diritto di disdetta. Il Consiglio federale aveva proposto di applicare i provvedimenti protettivi a tutte le disdette date in casi estremi; nondimeno l'ambito applicativo dei detti provvedimenti già veniva, dal Consiglio degli Stati, ristretto al gruppo di disdette previsto dall'articolo 267 CO.

Conseguentemente, la disdetta per vendita (259 CO) e per morte del locatario (270 CO) venivano a cadere fuori dall'ambito dei provvedimenti protettivi. Nel corso delle laboriose deliberazioni, durante 18 mesi, sia in commissione e nel plenum sia in sede di conciliazione, anche i fautori più convinti della protezione dei locatari finirono per perdere di vista il tema dell'estensione originaria dell'ambito applicativo; si dimenticò pertanto di stabilire se le condizioni giustificanti la protezione dovessero parimente valere nel caso di disdette dedotte dall'alienazione dell'oggetto locato o dal decesso del capo famiglia locatario. Trattasi di una svista manifesta la quale ha avuto come conseguenza di mantenere una lacuna nella legge, lacuna che dovrebbe venir colmata il più presto possibile, dacché non si vede perché le cause oggettive giustificanti la protezione ed inferibili da una convalutazione oggettiva degli interessi del proprietario e degli svantaggi

¹⁾ Composta dei Consiglieri nazionali seguenti: Allgöwer (presidente), Bommer, Brunner, Bussey, aroni, Debétaz, Freiburghaus, Glasson Gérard, Grolimund, Grütter, Gugerli, Hackhofer, Hubacher, Magny, Raissig, Sauser, Schlegel, Stäler, Weber-Zurich.

del locatario dovrebbero venire a cadere allorché la disdetta avviene per alienazione dell'oggetto o decesso del locatario. Col dettato attuale della legge si corre proprio il rischio, invece, che il giudice, in questi due casi contemplati dal 259 e dal 270 CO, neghi la protezione. Occorre rimediare a tale difetto.

2. Stante queste considerazioni, la Commissione si è pronunciata all'unanimità in favore della revisione proposta dall'on. Caroni, consigliere nazionale. La Commissione, inoltre, raccomanda l'adozione del testo dell'articolo 267 *a*, quale da lui proposto, poiché tal testo arreca la minima modifica necessaria pur escludendo domande connesse che esulerebbero dal suo ambito. Ancorché, in caso d'alienazione della cosa locata, (art. 259 CO) la disdetta non emani dal venditore bensì dal compratore, non è necessario, secondo la Commissione, esplicitare testualmente che la protezione dei locatari, non applicandosi direttamente, richiede il ricorso all'applicazione analogica; in fatti ciò deriva dalla particolarità stessa in questione. Occorre non perdere tempo e rimediare rapidamente all'ambiguità ora esistente, benché trattisi solo di alcuni casi di disdetta.

3. L'iniziativa dell'on. Caroni si presenta come progetto compiutamente elaborato; la locuzione, usata dall'autore nella motivazione, indicante che tratterebbesi piuttosto d'una proposta generale, non può mutare tale constatazione poiché il carattere di una iniziativa va esclusivamente inferito dal suo testo stesso e non già da una comunicazione annessa del suo autore. Giusta la legge sui rapporti fra i Consigli, la Commissione incaricata d'esaminare un'iniziativa può solo corredarla di un rapporto esplicativo allorché questa riveste la forma di progetto compiutamente elaborato.

Nel caso in esame, l'iniziatore avendo proposto unicamente un membro di frase, correttivo del relativo disposto del CO, la Commissione ha dovuto completare il testo al fine di realizzare la modifica perseguita ed ha, conseguentemente, aggiunto il titolo, l'ingresso e il disposto finale. Questo completamento, che rimane nel mero ambito formale, può essere considerato come un compito forzatamente connesso con la presentazione del presente rapporto.

Vi raccomandiamo, onorevoli signori presidente e consiglieri, di approvare l'iniziativa Caroni secondo l'allegato disegno.

Berna, 23 agosto 1971.

Commissione del Consiglio nazionale incaricata
d'esaminare l'iniziativa sulla protezione dei locatari,

Il presidente: **W. Allgöwer**

B. Testo dell'iniziativa**Legge federale
che modifica il Codice delle obbligazioni
(Locazione. Limitazione del diritto di disdetta)**

(Del)

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,

visto un'iniziativa parlamentare;

visto il rapporto del 23 agosto 1971 ¹⁾ della Commissione del Consiglio nazionale incaricata d'esaminarla;

visto il rapporto del Consiglio federale del

*decreta:***I**

Il Codice delle obbligazioni è modificato come segue:

Art. 267 a cpv. 1

¹ Se la disdetta, valida secondo gli articoli 259, 267 e 270, produce, per il conduttore o la sua famiglia, effetti gravosi che nemmeno si giustificano tenendo conto degli interessi del locatore, l'autorità giudiziaria competente nel luogo di situazione della cosa locata può protrarre la durata del contratto di un anno al massimo per gli appartamenti e di due anni al massimo per i locali d'affari e gli appartamenti loro connessi.

II

La presente legge è sottoposta al referendum facoltativo. Essa sarà posta in vigore, il più presto possibile, dal Consiglio federale.

¹⁾ FF 1971 II 361

Iniziativa concernente la protezione dei locatari A. Rapporto della Commissione del Consiglio nazionale sull'iniziativa Caroni, consigliere nazionale, del 2 giugno 1971 (Del 23 agosto 1971)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1971
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	37
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	10944
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	17.09.1971
Date	
Data	
Seite	358-360
Page	
Pagina	
Ref. No	10 110 390

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.