Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

FF 2022
www.dirittofederale.admin.ch
La versione elettronica firmata
è quella determinante

16.458 e 16.459

Iniziative parlamentari
Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili
Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente

Rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale

del 18 agosto 2022

Onorevoli colleghi,

con il presente rapporto vi sottoponiamo il progetto di modifica del Codice delle obbligazioni, che trasmettiamo nel contempo per parere al Consiglio federale.

La Commissione vi propone di approvare il progetto di legge allegato.

18 agosto 2022

In nome della Commissione:

La presidente, Christa Markwalder

Compendio

Le iniziative parlamentari «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili» e «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente» sono attuate mediante una modifica dell'articolo 269d del Codice delle obbligazioni. Si tratta di una di tre modifiche del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni da realizzare separatamente.

Situazione iniziale

La Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale propone di attuare mediante tre progetti di atto normativo separati le richieste di quattro iniziative parlamentari su determinate questioni inerenti al diritto di locazione. I tre progetti prevedono adeguamenti concernenti la sublocazione, le prescrizioni formali in caso di aumento di pigione e altre modifiche unilaterali, nonché la disdetta per bisogno personale.

Contenuto del progetto

Le attuali prescrizioni formali nel diritto di locazione devono essere leggermente allentate in due ambiti. In futuro per la comunicazione di un aumento di pigione previsto in una pattuizione di pigioni scalari secondo l'articolo 269c del Codice delle obbligazioni sarà sufficiente la forma scritta. Secondo il diritto vigente è richiesto a tal scopo un modulo ufficiale. Inoltre, per firmare il modulo ufficiale per comunicare un aumento di pigione e altre modificazioni unilaterali sarà sufficiente ora una firma riprodotta meccanicamente (facsimile).

Rapporto

1 Situazione iniziale e lavori preparatori della Commissione

1.1 Iniziativa parlamentare 16.458 (Vogler)

L'autore dell'iniziativa parlamentare «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili» presentata il 14 settembre 2016 è il consigliere nazionale Karl Vogler (Il Gruppo del Centro, Alleanza del Centro, PEV, Partito cristianosociale di Obvaldo). L'iniziativa chiede di modificare l'articolo 269*d* del Codice delle obbligazioni (CO)[1] aggiungendo un nuovo capoverso 4, secondo il quale per comunicare gli aumenti di pigione previsti in un accordo sulle pigioni scalari ai sensi dell'articolo 269*c* è sufficiente la forma scritta.

Nella motivazione l'autore dell'iniziativa spiega che, secondo il diritto vigente, il locatore deve utilizzare un modulo ufficiale approvato dal Cantone per comunicare ogni aumento previsto da un contratto di locazione in cui è fissato un aumento scalare della pigione; il modulo rende attento il conduttore sul fatto che la pigione può essere contestata. Nel caso delle pigioni scalari, il ricorso al modulo ufficiale è tuttavia assurdo e fuorviante, dato che l'articolo 270*d* CO precisa che il conduttore non può contestare la pigione scalare, fatta salva la contestazione della pigione iniziale. Il mancato utilizzo del modulo ufficiale ha però la conseguenza di rendere nullo l'aumento di pigione basato su una scala pattuita. Pertanto, un conduttore che ha pagato senza obiezioni gli aumenti scalari di pigione previsti per contratto può esigerne il rimborso a posteriori, e questo malgrado le parti abbiano già definito nel contratto di locazione le diverse tappe degli aumenti scalari. Sopprimere l'obbligo di utilizzare il modulo nel caso di aumenti di pigione in base a una scala pattuita è un provvedimento ragionevole. Così facendo, viene eliminato un notevole onere amministrativo, senza peraltro indebolire la posizione giuridica dei conduttori.

Il 19 ottobre 2017 la CAG-N ha dato seguito all'iniziativa parlamentare. Il 21 agosto 2018 la CAG-S ha fatto altrettanto. Il 25 settembre 2020 il Consiglio nazionale ha prorogato il termine per trattare l'iniziativa parlamentare fino alla sessione autunnale 2022.

1.2 Iniziativa parlamentare 16.459 (Feller)

L'iniziativa parlamentare «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente» è stata presentata il 15 settembre 2016 dal consigliere nazionale Olivier Feller (Gruppo liberale radicale PLR.I Liberali Radicali). Essa chiede di integrare l'articolo 269*d* CO con un quarto capoverso, secondo il quale per comunicare un aumento di pigione o qualsiasi altra modificazione unilaterale del contratto è ammessa la riproduzione meccanica della firma sul modulo ufficiale.

1 RS **220**

Nella motivazione l'autore dell'iniziativa parlamentare rileva che l'articolo 269*d* CO fissa le regole che il locatore è tenuto a osservare nel caso in cui intenda aumentare la pigione o apportare altre modifiche unilaterali al contratto di locazione. La disposizione prevede in particolare che la comunicazione al conduttore sia fatta per scritto con un modulo ufficiale approvato dal Cantone. Nella sua decisione dell'8 luglio 2003[2], il Tribunale federale ha stabilito che il modulo ufficiale utilizzato per comunicare a un conduttore un aumento di pigione deve essere sottoscritto di proprio pugno, poiché la riproduzione meccanica della firma può essere riconosciuta sufficiente conformemente all'articolo 14 capoverso 2 CO soltanto laddove sia «ammessa dall'uso». Secondo l'autore dell'iniziativa parlamentare questa decisione comporta un'incertezza giuridica con conseguenze potenzialmente gravi. Può infatti succedere che, qualora sul modulo ufficiale non sia stata apposta la firma autografa, la comunicazione riguardante l'aumento di pigione sia considerata nulla.

Con l'iniziativa si vuole fare in modo che, in caso di aumento di pigione o di qualsiasi altra modifica unilaterale del contratto, la firma riprodotta meccanicamente sia autorizzata allo stesso titolo della firma autografa. La disposizione proposta permetterà in particolare ai proprietari istituzionali, quali le casse pensioni, e ai gestori d'immobili di apporre una firma nella forma di un facsimile sui moduli ufficiali richiesti in caso di aumento di pigione o di altra modifica unilaterale del contratto. Questa misura alleggerirà in modo considerevole il lavoro amministrativo, senza per contro intaccare in alcun modo i diritti dei conduttori.

L'autore dell'iniziativa rileva infine che una proposta analoga era già stata avanzata nella mozione Steiner Rudolf 07.3159, depositata il 22 marzo 2007, e che nel suo parere del 15 giugno 2007 il Consiglio federale aveva riconosciuto che l'obbligo di firmare a mano il modulo ufficiale approvato dal Cantone rappresenta un formalismo eccessivo, poiché l'utilizzo del modulo ufficiale è sufficiente a proteggere i conduttori. La mozione è stata stralciata dal ruolo senza dibattito parlamentare in quanto il suo autore ha lasciato il Consiglio nazionale alla fine del 2007.

Il 19 ottobre 2017 la CAG-N ha dato seguito all'iniziativa parlamentare. Il 21 agosto 2018 anche la CAG-S vi ha dato seguito. Il 25 settembre 2020 il Consiglio nazionale ha prorogato il termine per trattare l'iniziativa parlamentare fino alla sessione autunnale 2022.

1.3 Lavori preliminari della Commissione

La CAG-N ha avviato i lavori per l'attuazione delle quattro iniziative parlamentari 15.455 Egloff «Impedire le sublocazioni abusive», 16.458 Vogler «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili», 16.459 Feller «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente» e 18.475 (Merlini) Markwalder «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari» nella seduta del 5 febbraio 2021, decidendo di raggrupparle in un unico progetto articolato tuttavia in diversi atti normativi. In tal modo sono state poste le basi per poter svolgere un'unica consultazione su tre progetti di atti normativi separati.

2 Decisione del TF 4C.110/2003.

Nella sua seduta del 24 giugno 2021 la CAG-N ha ultimato i tre progetti preliminari e li ha approvati nella votazione sul complesso con il seguente numero di voti: progetto 1 (sublocazione), 12 voti contro 9 e 2 astensioni; progetto 2 (prescrizioni formali), 13 voti contro 2 e 8 astensioni; progetto 3 (disdetta per bisogno personale), 13 voti contro 9. Nella sua seduta del 20 agosto 2021 la CAG-N ha adottato il rapporto esplicativo e, allo stesso tempo, ha deciso di aprire la procedura di consultazione sui progetti preliminari.

La Commissione è stata coadiuvata nei suoi lavori dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB).

2 Procedura di consultazione

2.1 Introduzione

I progetti preliminari e il rapporto esplicativo si riferivano alle quattro iniziative parlamentari «Impedire le sublocazioni abusive», «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili», «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente» e «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari». Le prime tre prevedono una modifica del CO, mentre l'ultima mira anche a modificare il Codice di diritto processuale civile svizzero (Codice di procedura civile, CPC)[3].

Vista l'unità della materia, lo stadio della procedura e l'esigenza di semplificare il processo legislativo, le modifiche perseguite da queste quattro iniziative parlamentari sono state raggruppate in un'unica procedura di consultazione, che era tuttavia articolata in tre progetti preliminari ciascuno con le proprie riformulazioni dei relativi articoli.

Il 6 settembre 2021 la CAG-N ha avviato la consultazione relativa ai progetti preliminari in attuazione delle quattro iniziative parlamentari 15.455 Egloff «Impedire le sublocazioni abusive», 16.458 Vogler «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili», 16.459 Feller «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente», 18.475 (Merlini) Markwalder «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari». Il 6 dicembre 2021, data fissata per il termine della consultazione, erano pervenute in totale 64 risposte, di cui 60 contenevano un parere sul contenuto del progetto.

3 RS **272**

2.2 Progetto preliminare

2.2.1 Ammissibilità della firma riprodotta meccanicamente (art. 269*d* cpv. 4 CO)

Il progetto preliminare prevedeva di completare la parte seconda del CO che disciplina i singoli contratti. Per quanto riguarda le disposizioni del diritto di locazione l'articolo 269*d* CO sull'aumento di pigione e altre modificazioni unilaterali da parte del locatore doveva essere integrato con un nuovo capoverso. Secondo il nuovo capoverso 4, in futuro per la comunicazione di un aumento di pigione e di altre modificazioni unilaterali del contratto doveva essere sufficiente una firma riprodotta meccanicamente sul modulo ufficiale. In tal modo doveva essere introdotta una disposizione specifica che avrebbe rappresentato una *lex specialis* rispetto all'articolo 14 capoverso 2 CO.

Nel progetto preliminare si rinunciava alla possibile restrizione di ammettere la firma in facsimile soltanto in caso di aumento della pigione e di adeguamenti degli importi in acconto per le spese accessorie. In tal modo il progetto preliminare era in linea con gli interventi parlamentari presentati su questo tema. L'ammissibilità della firma riprodotta meccanicamente per tutte le comunicazioni del locatario secondo l'articolo 269*d* CO doveva fare chiarezza ed evitare problemi di interpretazione. Inoltre, il progetto preliminare doveva consentire di realizzare l'obiettivo di diminuire considerevolmente l'onere amministrativo. D'altronde, i diritti del conduttore non dovevano essere scalfiti. La firma in facsimile doveva consentire di attribuire una dichiarazione a una persona identificabile.

Ammettendo la firma riprodotta meccanicamente (facsimile) da parte del locatore per comunicare un aumento di pigione e altre modificazioni unilaterali, la firma in facsimile e la firma dovevano essere poste su uno stesso piano.

2.2.2 Forma scritta degli aumenti di pigione previsti in una pattuizione di pigioni scalari (art. 269*d* cpv. 5 CO)

Il nuovo capoverso 5 dell'articolo 269*d* CO posto in consultazione prevedeva che per la comunicazione di aumenti di pigione previsti in una pattuizione di pigioni scalari è sufficiente la forma scritta. Non doveva pertanto essere necessario utilizzare un modulo ufficiale. Questo allentamento di una prescrizione formale comportava per il locatore anche un certo rischio, poiché un vizio di forma può avere effetti giuridici notevoli per la parte che invia la notifica.

Il progetto preliminare toccava dunque l'obbligo, criticato anche nella giurisprudenza, di ricorrere al modulo per la notifica di aumenti di pigione in base a una scala pattuita.

2.3 Risultati della consultazione

2.3.1 Progetto in generale

In merito al progetto 2 nel suo complesso sono pervenuti 32 pareri. 18 partecipanti alla procedura di consultazione si sono espressi positivamente almeno in linea di principio, mentre gli altri 14 hanno mantenuto una posizione neutrale.

Sette Cantoni (ZH, BE, BS, GR, SH, TI, ZG) si sono pronunciati a titolo generale sul progetto 2 relativo alle prescrizioni formali. Tutti e sette hanno espresso la loro approvazione sulle modifiche poste in consultazione e hanno accolto gli adeguamenti del CO proposti. Tra i partiti politici si sono pronunciati il Partito ecologista svizzero (PES) e l'Alleanza del Centro, che hanno conferito il loro consenso al progetto 2 nel suo complesso. L'Unione delle città svizzere (UCS) è l'unica associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna ad aver espresso un parere sul progetto 2 nel suo complesso ed è favorevole. Un'associazione mantello nazionale dell'economia, l'Unione svizzera delle arti e mestieri (usam), ha inviato una risposta comunicando il suo sostegno al progetto 2.

Otto organizzazioni interessate in totale si sono espresse sulla proposta in generale: cinque di queste, ovvero Casafair Schweiz (Casafair), Chambre genevoise immobilière (CGI), Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), Association Immobilier Suisse (AIS) e Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger (WBG Schweiz), sono favorevoli, mentre le altre tre, ovvero Association suisse des locataires / Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (ASLOCA/MV), Dachverband der regionalen Mieterinnen- und Mieterverbände in der Deutschschweiz (MVD) e Associazione Svizzera Inquilini – Sezione delle Svizzera Italiana (ASI-SSI), hanno semplicemente preso atto della proposta.

Due partecipanti non interpellati ufficialmente, ovvero Centre Patronal (CP) e Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK), si sono pronunciati a favore; mentre altri 11 hanno comunicato di aver preso atto della proposta, ovvero Association suisse des locataires, section de la Broye vaudoise (ASLOCA Broye vaudoise), Association suisse des locataires, section de l'agglomération lausannoise (ASLOCA Lausanne), ASLOCA neuchâteloise, Association suisse des locataires, section Vevey, la Tour-de-Peilz et environs (ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs), Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern (MV BE), Mieterinnen- und Mieterverband Basel (MV BS), Mieterinnen- und Mieterverband Deutschfreiburg (MVDF), Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Emmental-Oberaargau (MV RG Emmental Oberaargau), Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland (MV RG Thun-Oberland) e Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV ZH).

2.3.2 Articolo 269*d* capoverso 4 CO firma in facsimile

In totale sono pervenuti 30 pareri con esplicito riferimento all'articolo 269*d* capoverso 4 CO sulla firma in facsimile. 29 partecipanti alla procedura di consultazione si sono espressi positivamente su questa parte del progetto 2, mentre una risposta conteneva un rifiuto.

Complessivamente 12 Cantoni (ZH, AG, BS, FR, GE, GR, LU, NW, OW, SO, TI, VD) si sono espressi sull'articolo 269*d* capoverso 4 CO che riguarda la firma in facsimile e l'hanno approvato senza eccezioni. Lo stesso vale per i due partiti rappresentati nell'Assemblea federale, ovvero PLR. I Liberali Radicali (PLR) e Unione democratica di centro (UDC), che hanno inoltrato un parere sul capoverso 4.

Un'associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, l'Associazione dei Comuni Svizzeri (ACS), ha inviato una valutazione sulla firma in facsimile e ha avallato questo progetto. Un'unica associazione mantello nazionale dell'economia, l'Unione sindacale svizzera (USS) si è pronunciata espressamente sul capoverso 4 e ha respinto la proposta.

In totale 10 organizzazioni interessate hanno preso posizione e hanno approvato il capoverso 4, ovvero Camera ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF), CGI, Fédération Romande Immobilière (FRI), Hauseigentümerverband Schweiz (HEV), Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST), Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter (SVR-ASM), Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), USPI, AIS e WBG Schweiz.

Tutti e quattro i partecipanti non interpellati ufficialmente che hanno inoltrato un parere sulla disposizione relativa alla firma in facsimile sostengono la proposta: CP, Fédération des Entreprises Romandes (FER), SVBK e Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI).

2.3.3 Articolo 269*d* capoverso 5 CO pigioni scalari

In merito all'articolo 269*d* capoverso 5 CO concernente le pigioni scalari sono pervenuti in totale 27 pareri. 13 partecipanti si sono espressi a favore e altri 13 si sono espressi contro questa disposizione. Una risposta riporta invece un parere neutrale in merito. I pareri contrari sono stati motivati in diversi modi, nella maggior parte dei casi avanzando la richiesta di rinunciare non solo all'obbligo di utilizzare il modulo, ma più in generale alla necessità di una comunicazione dell'aumento di pigione o alla necessità della forma scritta.

Dieci Cantoni si sono pronunciati sull'articolo 269*d* capoverso 5 CO: otto di questi (ZH, AG, BS, GE, GR, LU, OW, TI) hanno spiegato di essere sostanzialmente d'accordo con la rinuncia al modulo per le pigioni scalari, anche se alcuni hanno vincolato l'approvazione a proposte di modifiche. Il Cantone VD ha spiegato di mantenere una posizione neutrale poiché nel Cantone vigono disposizioni speciali in materia. Il Cantone SO si è dichiarato contrario alla proposta, sottolineando che secondo la giurisprudenza del Tribunale federale per l'aumento di pigioni non è necessario né un modulo né una comunicazione.

Due partiti rappresentati nell'Assemblea federale hanno inoltrato un parere su questa disposizione. Sia il PLR che l'UDC si sono espressi contro l'obbligo di utilizzare un modulo, ma allo stesso tempo anche contro la proposta contenuta nel progetto, poiché si oppongono a qualsiasi obbligo di comunicazione nel caso di pigioni scalari. Un'associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

(ACS) si è pronunciata sulla disposizione presentata e l'ha respinta con la stessa motivazione addotta dai partiti politici summenzionati. Un'unica associazione mantello nazionale dell'economia (USS) si è pronunciata espressamente sul capoverso 5 e ha respinto la proposta.

Tre organizzazioni interessate (KGAST, SVR-ASM, USPI) hanno espresso un parere positivo sul progetto, mentre altre sei (CATEF, CGI, FRI, HEV, SVIT, AIS) si sono dichiarate contrarie, sottolineando che nel caso di pigioni scalari rifiutano qualsiasi obbligo di comunicazione. Due partecipanti non interpellati ufficialmente (CP, SVBK) hanno accolto la disposizione proposta. Altre due organizzazioni di questa categoria (FER, VZI) hanno proposto lo stralcio dell'articolo 269*d* capoverso 5 CO, poiché si oppongono a qualsiasi obbligo di comunicazione nel caso di adeguamento di pigioni scalari.

2.4 Decisione della CAG-N sul seguito dei lavori dopo la consultazione

Nella sua seduta dell'8 aprile 2022 la CAG-N ha preso atto dell'esito della consultazione (cfr. n. 3)[4] e ha pubblicato il rapporto sui risultati della consultazione[5].

Dopo la deliberazione di dettaglio sull'articolo 269*d* capoversi 4 e 5 CO del 23 giugno 2022, la Commissione ha adottato il progetto per l'attuazione di entrambe le iniziative parlamentari con 14 voti contro 0 e 8 astensioni; il testo è ora trasmesso alla Camera.

3 Punti essenziali del progetto

3.1 Ammissibilità della firma riprodotta meccanicamente (art. 269*d* cpv. 4 CO)

La forma scritta è disciplinata nelle disposizioni generali del CO. Secondo l'articolo 14 capoverso 2 CO la riproduzione meccanica della firma autografa è riconosciuta sufficiente solo laddove sia ammessa dall'uso e specialmente quando si tratti della firma di cartevalori emesse in gran numero.

Secondo l'interpretazione del Tribunale federale, l'articolo 14 capoverso 2 CO presuppone che il ricorso alla firma in facsimile sia comunemente ammesso dall'uso. Si tratta di una questione di fatto[6]. Secondo il Tribunale federale, l'articolo 14 capoverso 2 CO costituisce un'eccezione alla firma autografa come elemento essenziale

4 CAG-N, venerdì 8 aprile 2022, ore 16:30, comunicato stampa www.parlamento.ch «Per un'adozione più semplice del figlio», www.parlamento.ch > Organi > Commissioni tematiche > Commissioni degli affari giuridici CAG > Comunicati stampa > CAG-N > Venerdì 8 aprile 2022, Comunicato stampa CAG-N (pagina consultata il 29 luglio 2022).

5 Rapporto sui risultati della consultazione, www.fedlex.admin.ch > Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2021 > Parl. > Procedura di consultazione 2021/91 > Rapporto sui risultati (pagina consultata il 29 luglio 2022).

6 Sentenza del TF 4C.110/2003 dell'8 luglio 2003 consid. 3.5.

della forma scritta, per rispettare l'esigenza della forma scritta qualificata nel modulo ufficiale[7].

Alla luce di queste considerazioni, il progetto prevede di completare la parte seconda del CO che disciplina i singoli contratti. Per quanto riguarda le disposizioni del diritto di locazione l'articolo 269*d* CO sull'aumento di pigione e altre modificazioni unilaterali da parte del locatore è stato integrato con un nuovo capoverso. Secondo il nuovo capoverso 4, in futuro per la comunicazione di un aumento di pigione e di altre modificazioni unilaterali del contratto è sufficiente una firma riprodotta meccanicamente sul modulo ufficiale. In tal modo è introdotta una disposizione specifica che rappresenta una *lex specialis* rispetto all'articolo 14 capoverso 2 CO.

Il progetto adempie una richiesta già formulata in passato da deputati dell'Assemblea federale come pure dal Consiglio federale. Il 6 maggio 2004 Georges Theiler, allora membro del Consiglio nazionale, ha presentato la mozione 04.3235 «Firma di moduli per l'adattamento di contratti di locazione». Nel suo parere del 18 agosto 2004 il Consiglio federale ha proposto di respingere la mozione, perché riteneva che un simile modo di procedere era già ammissibile secondo l'articolo 14 capoverso 2 CO. La mozione è stata tolta dal ruolo il 23 giugno 2006 perché la Camera non l'aveva esaminata entro il termine di due anni. Il 22 marzo 2007 l'allora consigliere nazionale Rudolf Steiner ne ha ripreso le richieste nella mozione 07.3159 «Aumenti di pigione. Facsimile di firma», come si rileva tra l'altro nella motivazione dell'iniziativa parlamentare 16.459 «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente», dalla quale è scaturito il presente progetto. Nel suo parere del 15 giugno 2007 il Consiglio federale si è dichiarato disposto a esaminare se le richieste dell'autore della mozione possano essere adempiute mediante una revisione dell'articolo 19 OLAL. Si è invece pronunciato contro l'equiparazione tra firma autografa e firma in facsimile e ha pertanto proposto di respingere la mozione. Visto che Rudolf Steiner non faceva più parte del Consiglio nazionale, il 6 dicembre 2007 la mozione è stata stralciata. Il 3 ottobre 2008 l'allora consigliera nazionale Esther Egger-Wyss ha presentato la mozione 08.3654 «Aumento della pigione. Autorizzazione di firme riprodotte in modo meccanico». Nel suo parere del 5 dicembre 2008 il Consiglio federale ha affermato di ritenere opportuno l'abbandono della firma autografa nelle comunicazioni concernenti gli aumenti di pigione. Per quanto riguarda le altre modificazioni unilaterali dei contratti ha sostenuto l'opportunità di seguire un approccio differenziato. In conclusione, il Consiglio federale ha proposto di respingere la mozione. Il Consiglio nazionale ha accolto la mozione il 10 marzo 2010, mentre il Consiglio degli Stati l'ha respinta il 9 giugno 2010.

Nel messaggio del 12 dicembre 2008 concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive), oltre ad altri adeguamenti, il Consiglio federale ha proposto di introdurre la firma in facsimile per gli aumenti di pigione e adeguamenti dell'importo degli acconti per le spese accessorie[8]. Il 25 maggio 2009 il Consiglio nazionale non è entrato in materia sul disegno di legge. Il 17 giugno 2010 il Consiglio degli Stati ha deciso di entrare in materia su una versione modificata del disegno. Il 14 settembre 2010 il Consiglio nazionale ha di nuovo deciso di non entrare

7 DTF **138** III 401 consid. 2.4.2 pag. 406.
8 FF **2009** 311, in particolare 326 e 343.

in materia. Il progetto è in tal modo fallito[9]. Il Consiglio federale ha di nuovo recepito la richiesta nel messaggio del 27 maggio 2015 concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive). Con questo progetto si prefiggeva essenzialmente di introdurre a livello nazionale l'obbligo del modulo per comunica-re al conduttore subentrante la pigione del suo predecessore. Anche questo disegno prevedeva che per comunicare gli aumenti di pigione o gli adeguamenti degli importi in acconto per le spese accessorie sarebbe stata sufficiente la riproduzione meccanica della firma[10]. Il Consiglio nazionale e il Consiglio degli Stati hanno deciso, rispettivamente l'8 giugno e il 13 settembre 2016, di non entrare in materia sul disegno, sicché anche questo progetto si è arenato[11].

Nel progetto si rinuncia alla restrizione proposta dal Consiglio federale nei suoi messaggi del 12 dicembre 2008[12] e del 27 maggio 2015[13] di ammettere la firma in facsimile soltanto in caso di aumento della pigione e di adeguamenti degli importi in acconto per le spese accessorie. In tal modo il progetto è in linea con gli interventi parlamentari presentati su questo tema[14]. L'ammissibilità della firma riprodotta meccanicamente per tutte le comunicazioni del locatario secondo l'articolo 269*d* CO fa chiarezza ed evita problemi di interpretazione. Inoltre, il progetto consente di realizzare l'obiettivo di diminuire considerevolmente l'onere amministrativo. D'altronde, i diritti del conduttore non sono scalfiti. La firma in facsimile consente di attribuire una dichiarazione a una persona identificabile.

Ammettendo la firma riprodotta meccanicamente (facsimile) da parte del locatore per comunicare un aumento di pigione e altre modificazioni unilaterali, la firma in facsimile e la firma autografa sono poste su uno stesso piano.

3.2 Forma scritta degli aumenti di pigione previsti in una pattuizione di pigioni scalari (art. 269*d* cpv. 5 CO)

3.2.1 Prescrizioni formali

L'articolo 269*c* CO stabilisce le condizioni di validità di una pattuizione che prevede l'aumento periodico della pigione di un determinato importo: la locazione è conclusa per almeno tre anni; la pigione è aumentata una volta all'anno al massimo; l'aumento

9 Oggetto 08.081 del Consiglio federale. (CO. Locazione e affitto), 12 dicembre 2008, www.parlamento.ch > Attività parlamentare > Curia Vista > Ricerca > 08.081 (pagina consultata il 29 luglio 2021).
10 FF **2015** 3213
11 Oggetto 15.044 del Consiglio federale. (CO. Diritto di locazione), 27 maggio 2015, www.parlamento.ch > Attività parlamentare > Curia Vista > Ricerca > 15.044 (pagina consultata il 29 luglio 2021).
12 FF **2009** 311, in particolare 326 e 343
13 FF **2015** 3213
14 Mozione 04.3235 «Firma di moduli per l'adattamento di contratti di locazione» di Georges Theiler del 6 maggio 2004, mozione 07.3159 «Aumenti di pigione. Facsimile di firma» di Rudolf Steiner del 22 marzo 2007 e mozione 08.3654 «Aumento della pigione. Autorizzazione di firme riprodotte in modo meccanico» di Esther Egger-Wyss del 3 ottobre 2008.

è fissato in franchi. Fatta salva la contestazione della pigione iniziale, il conduttore non può contestare la pigione scalare (270*d* CO). Secondo il diritto vigente, gli aumenti di pigione devono essere notificati mediante un apposito modulo. Il contenuto del modulo è disciplinato all'articolo 19 capoverso 1 OLAL; secondo il capoverso 2 dello stesso articolo, tale disposizione si applica per analogia alla notifica degli adeguamenti di pigione in base a una scala pattuita.

Nel campo di applicazione del decreto federale del 30 giugno 1972[15] concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione, anteriormente vigente, il Tribunale federale aveva approvato, sulla base dell'articolo 13 capoversi 1 e 2 della vecchia ordinanza del 10 luglio 1972 (OAL)[16] concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione, l'obbligo di indicare mediante un modulo ufficiale anche gli aumenti di pigione nel caso di una pattuizione di pigioni scalari. Questa interpretazione si fondava sul fatto che il conduttore poteva contestare la pigione ad ogni aumento previsto secondo la pattuizione di pigioni scalari[17]. La regolamentazione basata sul decreto federale del 30 giugno 1972 e sull'ordinanza del 10 luglio 1972 consentiva soltanto di contestare l'importo inziale della pigione[18]. Se la contestazione della nuova pigione sulla base dell'articolo 270*d* CO è esclusa, secondo il Tribunale federale l'obbligo di indicare l'aumento mediante modulo ufficiale sotto pena di nullità non ha più senso. In effetti, nell'ambito di una pattuizione di pigioni scalari, l'obbligo per il locatore di notificare mediante modulo ufficiale ogni aumento di pigione pattuito non svolge alcuna funzione di tutela, perché qualsiasi contestazione è esclusa[19]. Secondo l'interpretazione del Tribunale federale, il modulo ufficiale previsto dall'articolo 269*d* capoverso 1 CO si riferisce, in considerazione del suo scopo, al diritto del conduttore di contestare l'aumento della pigione con un'istanza all'autorità di conciliazione. L'articolo 269*d* capoverso 1 CO non può essere interpretato nel senso che la comunicazione su modulo ufficiale sia richiesta in relazione agli aumenti periodici di una pigione scaglionata. Poiché prescrive l'impiego del modulo anche per la comunicazione di aumenti di pigione in base a una scala pattuita, secondo il Tribunale federale l'articolo 19 capoverso 2 OLAL restringe indebitamente la libertà contrattuale. Questa disposizione dell'ordinanza risulta, in relazione con le pigioni scalari, contraria al diritto federale[20].

Il progetto tocca dunque l'obbligo, criticato anche nella giurisprudenza, di ricorrere al modulo per la notifica di aumenti di pigione in base a una scala pattuita. In passato vi sono già stati tentativi di abolire quest'obbligo per quanto riguarda le pigioni scalari. Il controprogetto indiretto all'iniziativa popolare «Per delle pigioni corrette» preve-

15 RS **221.213.1**
16 RS **221.213.11**
17 La vecchia giurisprudenza e la situazione legale di allora sono spiegati nella sentenza del TF 4A 450/2018 del 3 aprile 2019 consid. 3.3.3. A tal proposito cfr. anche DTF **113** II 299 consid. 2e e DTF **116** II 587 consid. 3a.
18 Cfr. messaggio 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, FF **1985** I 1201, in particolare 1298.
19 Sentenza del TF 4A_450/2018 del 3 aprile 2019 consid. 3.3.3.
20 Sentenza del TF 4A_24/2019 del 1° novembre 2019 consid. 9.

deva che per gli aumenti scalari previamente pattuiti fosse sufficiente una comunicazione scritta[21]. Tuttavia questo controprogetto è stato respinto nella votazione popolare dell'8 febbraio 2004[22]. Nel suo messaggio del 12 dicembre 2008 concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive), il Consiglio federale ha proposto, oltre che di introdurre la pigione indicizzata e quella di riferimento, di considerare sufficiente una comunicazione scritta da parte del locatore nel caso di aumento della pigione in base a una scala pattuita[23]. Il 25 maggio 2009 il Consiglio nazionale ha deciso di non entrare in materia sul disegno. Il 17 giugno 2010 il Consiglio degli Stati è entrato in materia e ha deciso una modifica rispetto al Consiglio federale. Il 14 settembre 2010 il Consiglio nazionale ha confermato la sua decisione di non entrare in materia sulla revisione e in tal modo il progetto è naufragato[24]. Nel messaggio del 27 maggio 2015 concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive) il Consiglio federale proponeva l'obbligo generalizzato di utilizzare un modulo ufficiale per comunicare la pigione precedente al momento di stipulare una locazione. Per garantire equilibrio, il disegno prevedeva che nel caso di pigioni scalari, per notificare gli aumenti di pigione fosse sufficiente la forma scritta[25]. Il Consiglio nazionale e il Consiglio degli Stati hanno deciso, rispettivamente l'8 giugno e il 13 settembre 2016, di non entrare in materia sul progetto, che pertanto si è anch'esso arenato[26].

Con il presente progetto s'intende attuare questa modifica proposta a più riprese. L'iscrizione a livello di legge della forma scritta per comunicare un aumento di pigione nel quadro di una pattuizione di pigioni scalari richiederà una modifica dell'articolo 19 capoverso 2 OLAL, nella misura in cui si riferisce al modulo utilizzato per pigioni scalari.

3.2.2 Altre disposizioni in relazione con la comunicazione dell'aumento di pigione

L'articolo 19 capoverso 2 OLAL contiene, oltre al rinvio concernente la forma, prescrizioni supplementari in relazione alle pigioni scalari. Per le pigioni scalari, la notificazione può essere fatta al più presto quattro mesi prima dell'inizio dell'aumento di pigione. In questo caso i Cantoni possono in tal caso dichiarare modulo legalmente sufficiente la copia delle pattuizioni di pigione. Queste due condizioni non figuravano nella versione dell'OAL entrata in vigore il 14 luglio 1972. L'articolo 13 capoverso 2 nella formulazione di allora prevedeva soltanto che il capoverso 1, che precisava il

21 FF **2002** 7345, in particolare 7347 (art. 269*g* cpv. 5 D-CO).
22 FF **2004** 1935
23 FF **2009** 311, in particolare 343.
24 Oggetto 08.081 del Consiglio federale. (CO. Locazione e affitto), 12 dicembre 2008, www.parlamento.ch > Attività parlamentare > Curia Vista > Ricerca > 08.081 (pagina consultata il 29 luglio 2021).
25 FF **2015** 3213
26 Oggetto 15.044 del Consiglio federale. (CO. Diritto di locazione), 27 maggio 2015, www.parlamento.ch > Attività parlamentare > Curia Vista > Ricerca > 15.044 (pagina consultata il 29 luglio 2021).

contenuto del modulo, era applicabile per analogia[27]. Diverse disposizioni dell'ordinanza sono state adeguate con effetto al 1° marzo 1975. La revisione prevedeva per le pigioni scalari che la notificazione di aumenti di pigione poteva essere fatta al più presto quattro mesi prima dell'aumento di pigione e che spettava ai Cantoni designare la copia delle pattuizioni di pigione quale modulo legalmente sufficiente[28]. Il tenore del vigente articolo 19 capoverso 2 OLAL è identico a quello dell'articolo 13 capoverso 2 OAL.

Secondo l'interpretazione del Tribunale federale, il locatore non aveva alcun obbligo, in base alla formulazione dell'articolo 13 capoverso 2 OLAL in vigore prima del 1° marzo 1975, di notificare al conduttore ogni nuovo aumento periodico. Con l'entrata in vigore della disposizione rivista ogni nuovo aumento periodico della pigione doveva essere comunicato affinché il conduttore potesse contestare aumenti inizialmente accettati. In questo contesto il Tribunale federale ha menzionato il caso di un aumento di pigione che non era più giustificabile in ragione delle condizioni economiche del momento[29]. Quando il Tribunale federale ha affrontato la questione era possibile contestare qualsiasi aumento di pigione in base a una scala pattuita, ciò che con il diritto vigente non è più possibile[30].

L'articolo 19 capoverso 2 OLAL, rinviando al capoverso 1, introduce non solo una prescrizione formale per il locatore, ma stabilisce anche prescrizioni supplementari per quanto riguarda le pigioni scalari. Il disciplinamento esplicito della forma a livello di legge e il corrispondente adeguamento del rinvio nell'articolo 19 capoverso 2 OLAL richiedono la revisione di altre prescrizioni concernenti le pigioni scalari. L'iniziativa parlamentare «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili» mira in primo luogo a semplificare la comunicazione sotto il profilo formale. In altri termini, anche con il nuovo diritto gli aumenti di pigione dovranno sempre essere notificati. Di conseguenza, alcune prescrizioni legate al diritto del locatore di far valere un aumento di pigione risulteranno obsolete, anche se lo scopo originario non esiste più. La forma scritta serve a informare il conduttore consentendo un confronto con la pigione iniziale pattuita.

Come recita la sua rubrica, l'articolo 19 OLAL verte sul modulo per comunicare aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali. Con l'attuazione del progetto in futuro non sarà più necessario utilizzare il modulo per notificare gli aumenti di pigione in base a una scala pattuita. Per questa ragione l'obbligo di comunicare ogni aumento di pigione e il termine non sono più adeguati alle altre condizioni che figurano nell'articolo 19 OLAL; di conseguenza è necessario rivedere questo articolo. Questo argomento vale anche per altre norme concernenti pigioni scalari. Secondo l'ultimo periodo dell'articolo 19 capoverso 2 OLAL i Cantoni possono dichiarare modulo legalmente sufficiente la copia delle pattuizioni di pigione. Sette Cantoni si sono avvalsi di questa competenza e hanno reso possibile un'importante semplificazione sul

27 RU **1972** n. 28 del 14 luglio 1972, 1762, in particolare 1765 seg.
28 RU **1975** n. 6 del 17 febbraio 1975, 173, in particolare 175.
29 DTF **102** II 349 consid. 2 pag. 350.
30 Messaggio 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, FF **1985** I 1201, in particolare 1298.

piano formale. Questo vantaggio si riduce con il progetto preliminare, secondo il quale la forma scritta è sufficiente. Inoltre, esigere soltanto la forma scritta consentirebbe di uniformare la normativa. Occorre ora stabilire se la copia della pattuizione della pigione può ancora essere considerata come semplificazione rispetto a una semplice lettera o se questa norma debba essere abrogata. Se questa possibilità dovesse restare applicabile, andrebbe verosimilmente disciplinata altrove.

4 Commento ai singoli articoli del progetto

4.1 Articolo 269*d* capoverso 4 CO firma in facsimile

Il nuovo articolo 269*d* capoverso 4 precisa che per la comunicazione di un aumento di pigione e di altre modificazioni unilaterali del contratto è sufficiente una firma riprodotta meccanicamente sul modulo ufficiale.

Questa normativa vale per la comunicazione di aumenti di pigione, adeguamenti degli importi in acconto per le spese accessorie e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore, ma non per la disdetta. Integra la disposizione generale dell'articolo 14 capoverso 2 CO, secondo la quale la riproduzione meccanica della firma autografa è riconosciuta sufficiente solo laddove sia ammessa dall'uso. La comunicazione di aumenti di pigione, di adeguamenti degli importi in acconto per le spese accessorie e di modificazioni unilaterali del contratto implica l'emissione di un numero considerevole di documenti. Finora l'impiego della firma in facsimile nelle comunicazioni in questione non era ammesso dall'uso. Il nuovo articolo 269*d* capoverso 4 CO offre ora un'esplicita base legale per la firma in facsimile in determinate circostanze ben precise.

4.2 Articolo 269*d* capoverso 5 CO aumenti delle pigioni scalari

Il nuovo capoverso 5 dell'articolo 269*d* CO prevede che per la comunicazione di aumenti di pigione previsti in una pattuizione di pigioni scalari secondo l'articolo 269*c* è sufficiente la forma scritta. Visto che le pigioni scalari sono state pattuite dalle parti e, soprattutto, che l'aumento in franchi e la data prevista a tal scopo devono essere fissati per scritto (il conduttore ne è dunque già informato), non vi è la necessità di un'ulteriore notifica mediante modulo ufficiale. Se l'aumento della pigione è previsto nel quadro di una pattuizione di pigioni scalari, una comunicazione scritta da parte del locatore è pertanto sufficiente (art. 12 segg. CO).

Secondo l'articolo 11 capoverso 1 CO per la validità dei contratti non si richiede alcuna forma speciale, se questa non sia prescritta dalla legge. Secondo l'articolo 11 capoverso 2 CO, ove non sia diversamente stabilito circa l'importanza e l'efficacia d'una forma legalmente prescritta, dalla osservanza di questa dipende la validità del contratto. Nel presente contesto non è necessario prevedere un'altra conseguenza giuridica, pertanto nel nuovo articolo 269*d* capoverso 5 CO si rinuncia a definire un effetto che si distanzi dal principio generale in caso di inosservanza della forma scritta. La comunicazione orale di un aumento di pigione previsto in una pattuizione di

pigioni scalari è pertanto nulla[31]. Lo stesso vale per la comunicazione dell'aumento di pigione per posta elettronica, a meno che sia utilizzata una firma elettronica qualificata secondo la legge federale sui servizi di certificazione nel campo della firma elettronica e di altre applicazioni di certificati digitali (Legge sulla firma elettronica, FiEle[32]).

Secondo l'articolo 270*d* CO, fatta salva la contestazione della pigione iniziale, il conduttore non può di principio contestare la pigione scalare. La lettera del locatore può tuttavia presentare errori. È possibile che un aumento di pigione riportato sulla lettera non corrisponda alla scala pattuita dalle parti: in tal caso può essere contestato. È pure possibile che sia indicato un termine sbagliato e l'adeguamento sia richiesto troppo presto o troppo tardi.

Se, in tale caso, il conduttore non reagisce alla lettera di notifica dell'aumento di pigione, è possibile obiettargli, a determinate condizioni, che vi è una modifica consensuale del contratto di locazione e della clausola sulla pigione scalare.

5 Attuazione

5.1 Aspetti generali

L'attuazione delle nuove disposizioni concernenti la forma scritta della comunicazione degli aumenti di pigione nell'ambito di una scala pattuita e il ricorso alla firma in facsimile per comunicare aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto spetta in primo luogo alle parti al contratto; soltanto in caso di contenzioso entrano in considerazione le autorità di conciliazione e i tribunali.

5.2 Adeguamento dell'OLAL a seguito della modifica concernente le pigioni scalari (art. 269*d* cpv. 5 CO)

L'articolo 19 capoverso 1 OLAL disciplina i contenuti del modulo per la notificazione di aumenti di pigione e di altre modificazioni unilaterali del contratto. Secondo il capoverso 2, il capoverso 1 si applica per analogia se il locatore aumenta la pigione in base a una scala pattuita. L'iscrizione esplicita nella legge della forma scritta per notificare aumenti periodici di una pigione scalare richiede di modificare di conseguenza l'articolo 19 capoverso 2 OLAL.

La modifica concerne anche le modalità della comunicazione. L'articolo 19 capoverso 2 prevede un termine e la condizione che sia comunicato ogni aumento di pigione. Con l'introduzione del requisito della forma scritta occorre esaminare dove disciplinare questa disposizione nel CO e nell'OLAL. Visto che l'oggetto dell'articolo 19 OLAL è il modulo per la notificazione, dal punto di vista della sistematica

31 L'articolo *257d* capoverso 1 CO prescrive per fissare un termine di pagamento la forma scritta. Un termine di pagamento comunicato oralmente o che non adempie le condizioni della semplice forma scritta resta senza effetto; cfr. ZK-HIGI/WILDISEN, art. 257*d* n. 35.

32 RS **943.03**

interna non è questa la sede per una disposizione esecutiva concernente la forma scritta.

Inoltre, l'articolo 9 capoverso 2 OLAL conferisce ai Cantoni la competenza di dichiarare modulo legalmente sufficiente la copia delle pattuizioni di pigione. Si sono avvalsi di questa competenza i seguenti sette Cantoni:

- Glarona: articolo 22 capoverso 2 della Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Obligationenrechtes (Zivilgesetzbuch V. Teil) im Kanton Glarus (Einführungsgesetz zum Obligationenrecht; EG OR)[33];
- Grigioni: articolo 8 capoverso 3 della Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht (EGzOR)[34];
- Neuchâtel: articolo 5 della loi d'introduction du code des obligations (LI-CO)[35];
- Nidvaldo: articolo 8 capoverso 3 della Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht (Einführungsgesetz zum Obligationenrecht, EG OR)[36];
- Soletta: § 88 capoverso 3 della Sozialverordnung (SV)[37];
- Ticino: articolo 4 capoverso 4 della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto[38];
- Uri: articolo 4 capoverso 1 lettera b del REGLEMENT zum Miet- und Pachtrecht im Obligationenrecht[39].

6 Rapporto con il diritto europeo

Nell'Unione europea (UE) il diritto di locazione compete ai differenti Stati membri. La legislazione in materia è il risultato dell'evoluzione propria di ciascuno Stato. Inoltre, i confronti sono resi difficili a causa della diversa rilevanza del mercato delle abitazioni in locazione nei diversi Stati e dalla differente quota di abitazioni sussidiate o dai provvedimenti attuati per promuovere la costruzione di abitazioni.

Il 21 gennaio 2021 i deputati europei hanno votato una risoluzione che chiede di dichiarare l'accesso a un'abitazione decente e abbordabile come diritto fondamentale europeo[40].

33 Sammlung des glarnerischen Rechts GS III B/2/1.
34 Bündner Rechtsbuch BR 210.200.
35 Recueil systématique de la législation neuchâteloise RSN 224.1.
36 Nidwaldner Gesetzessammlung 221.1.
37 Bereinigte Gesetzessammlung des Kantons Solothurn BGS 831.2.
38 Raccolta delle leggi del Cantone Ticino 222.100.
39 Rechtsbuch des Kantons Uri RB Nr. 9.4222.
40 Cfr. comunicato stampa del 21 gennaio 2021 intitolato «L'accesso a un'abitazione decente dovrebbe essere un diritto fondamentale europeo, secondo i deputati» (franc.), www.europarl.europa.eu > Actualité > Salle de presse > L'accès à un logement décent devrait être un droit fondamental européen, selon les députés (pagina consultata il 29 luglio 2021).

7 Ripercussioni

7.1 Ripercussioni per la Confederazione

Il progetto non ha particolari ripercussioni per la Confederazione. In particolare, è irrilevante per l'organico del personale e per le finanze.

7.2 Ripercussioni per i Cantoni e i Comuni, per le città, gli agglomerati e le regioni di montagna

Il progetto non ha ripercussioni particolari su Cantoni, Comuni, centri urbani, agglomerati o regioni di montagna.

7.3 Ripercussioni sull'economia

Le modifiche proposte non dovrebbero avere ripercussioni sull'economia.

7.4 Ripercussioni sulla società

Gli adeguamenti proposti in materia di pigioni scalari e di firma in facsimile non hanno praticamente alcuna ripercussione sulla società.

7.5 Ripercussioni sull'ambiente

Le modifiche proposte non hanno ripercussioni sull'ambiente.

8 Rapporto con il programma di legislatura e le strategie del Consiglio federale

Il progetto non sono annunciati né nel messaggio del 29 gennaio 2020[41] sul programma di legislatura 2019–2023 né nel decreto federale del 21 settembre 2020[42] sul programma di legislatura 2019–2023.

41 FF **2020** 1565
42 FF **2020** 7365

9 Aspetti giuridici

9.1 Costituzionalità

Il progetto prevede modifiche e integrazioni all'articolo 269*d* CO. Si fonda sull'articolo 122 capoverso 1 della Costituzione federale (Cost.)[43], secondo il quale la legislazione nel campo del diritto civile e della procedura civile compete alla Confederazione. Una parte del progetto poggia sull'articolo 109 capoverso 1 Cost., secondo il quale la Confederazione emana prescrizioni contro gli abusi nel settore locativo, in particolare contro le pigioni abusive, nonché sull'impugnabilità di disdette abusive e sulla protrazione temporanea dei rapporti di locazione.

9.2 Compatibilità con gli impegni internazionali della Svizzera

Gli adeguamenti del CO e dell'OLAL volti ad attuare le iniziative parlamentari sono compatibili con gli obblighi internazionali della Svizzera.

9.3 Forma dell'atto

Il progetto prevede di modificare e integrare articoli vigenti a livello di legge. Gli adeguamenti concernono l'articolo 269*d* CO. L'articolo 164 capoverso 1 Cost. prevede che tutte le disposizioni importanti che contengono norme di diritto sono emanate sotto forma di legge federale. Visto che le modifiche previste sono importanti, devono essere emanate sotto forma di legge federale. L'articolo 163 capoverso 1 stabilisce la competenza dell'Assemblea federale a emanare norme di diritto sotto forma di legge federale. Gli atti normativo sottostanno al referendum facoltativo (art. 141 cpv. 1 lett. a Cost.).

Secondo il vigente articolo 269*d* capoverso 1 CO, il locatore deve comunicare, motivandolo, l'aumento di pigione con un modulo approvato dal Cantone. Il contenuto del modulo per notificare al conduttore aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto ai sensi dell'articolo 269*d* CO è definito all'articolo 19 capoverso 1 OLAL. L'articolo 19 capoverso 2 OLAL stabilisce che i capoversi 1 e 1bis si applicano per analogia se il locatore adegua la pigione a un indice pattuito o l'aumenta in base a una scala pattuita. Per le pigioni scalari, la notificazione può essere fatta al più presto quattro mesi prima dell'inizio dell'aumento di pigione. I Cantoni possono dichiarare modulo legalmente sufficiente ai sensi del presente articolo la copia delle pattuizioni di pigione. Il progetto prevede un nuovo capoverso, secondo il quale per comunicare aumenti di pigione previsti in una pattuizione di pigioni scalari secondo l'articolo 269*c* CO è sufficiente la forma scritta. Si tratta di una disposizione importante che contiene norme di diritto nella misura in cui istituisce un'eccezione all'obbligo del locatore di utilizzare un modulo approvato dal Cantone per comunicare l'aumento di pigione. La modifica proposta deve essere emanata sotto forma di legge federale. Questa nuova

43 RS **101**

disposizione è in contraddizione con l'attuale articolo 19 capoverso 2 OLAL; questa contraddizione andrà risolta mediante un adeguamento di tale articolo.

9.4 Subordinazione al freno alle spese

L'articolo 159 capoverso 3 lettera b Cost. prevede che le disposizioni in materia di sussidi contenute in leggi e decreti federali di obbligatorietà generale nonché i crediti d'impegno e le dotazioni finanziarie implicanti nuove spese uniche di oltre 20 milioni di franchi o nuove spese ricorrenti di oltre 2 milioni di franchi richiedono il consenso della maggioranza dei membri di ciascuna Camera. Il progetto non contiene disposizioni relative a sussidi e non prevede crediti d'impegno né limiti di spesa. Non è dunque assoggettato al freno alle spese (art. 159 cpv. 3 lett. b Cost.).

9.5 Delega di competenze legislative

Il progetto non richiede la delega di competenze legislative al Consiglio federale o ad altre unità amministrative.

Nell'ambito delle pigioni scalari il progetto prevede che in futuro per comunicare gli aumenti di pigione in base a una scala pattuita non si dovrà più utilizzare un modulo ufficiale. Questo richiede una modifica dell'articolo 19 capoverso 2 OLAL. La competenza del Consiglio federale per una tale modifica si basa sull'articolo 253*a* capoverso 3 CO, secondo il quale il Consiglio federale emana le prescrizioni esecutive.

9.6 Protezione dei dati

Il progetto non ha alcuna conseguenza per la protezione dei dati.