Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

ad 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

Parere del Consiglio federale

del 19 ottobre 2022

Onorevoli presidente e consiglieri,

conformemente all'articolo 112 capoverso 3 della legge sul Parlamento, vi presentiamo il nostro parere in merito al rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del 18 agosto 2022[1] concernente le iniziative parlamentari 16.458 «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili» e 16.459 «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente».

Gradite, onorevoli presidente e consiglieri, l'espressione della nostra alta considerazione.

19 ottobre 2022

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Ignazio Cassis
Il cancelliere della Confederazione, Walter Thurnherr

1 FF **2022** 2100

Parere

1 Situazione iniziale

Con l'iniziativa parlamentare 16.458 del 14 settembre 2016 «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili» il consigliere nazionale Karl Vogler, chiedeva di modificare l'articolo 269d del Codice delle obbligazioni (CO)[2] 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 269c CO è sufficiente la forma scritta.

L'iniziativa parlamentare 16.459 «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente» è stata presentata il 15 settembre 2016 dal consigliere nazionale Olivier Feller. Essa chiedeva 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.

La Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale (CAG-N) ha avviato i lavori per l'attuazione di queste e di altre due iniziative parlamentari (15.455 Egloff «Impedire le sublocazioni abusive» e 18.475 [Merlini] Markwalder «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari») nella sua seduta del 5 febbraio 2021, decidendo di raggrupparle in un'unica procedura, articolata tuttavia in diversi oggetti. Visto che le iniziative parlamentari 16.458 (Vogler) e 16.459 (Feller) concernono lo stesso articolo, è stato proposto di attuarle in un unico atto normativo.

In tal modo sono state poste le basi per poter svolgere un'unica consultazione su tre progetti distinti. Il 6 settembre 2021 la CAG-N ha avviato la consultazione relativa ai progetti preliminari di attuazione delle quattro iniziative parlamentari. Il 6 dicembre 2021, data fissata per il termine della consultazione, erano pervenute in totale 64 risposte, di cui 60 con un parere sui contenuti.

In merito al progetto sulla firma in facsimile e sulle pigioni scalari sono pervenuti 32 pareri. 18 partecipanti alla procedura di consultazione si sono espressi positivamente almeno in linea di principio, mentre altri 14 hanno mantenuto una posizione neutrale.

Su 30 pareri riguardanti la firma in facsimile 29 erano favorevoli, uno contrario. Per quanto riguarda le pigioni scalari, 13 partecipanti si sono espressi positivamente e altri 13 negativamente. Una risposta riporta invece un parere neutrale in merito.

Nella seduta dell'8 aprile 2022 la CAG-N ha preso atto dei risultati della consultazione e ha pubblicato il rapporto sui risultati[3]. Dopo la deliberazione di dettaglio sull'articolo 269*d* capoversi 4 e 5 CO svoltasi il 23 giugno 2022, la CAG-N ha approvato

2 RS **220**
3 Il rapporto dell'8 aprile 2022 sui risultati della consultazione è consultabile su www.fedlex.admin.ch > Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2021 > Procedura di consultazione 2021/91 > Rapporto sui risultati

all'attenzione del Consiglio il progetto di attuazione delle due iniziative parlamentari senza apportarvi modifiche, con 14 voti favorevoli, 0 voti contrari e 8 astenuti.

Successivamente, nella seduta del 18 agosto 2022, la CAG-N ha adottato il progetto di atto legislativo e il relativo rapporto[4]. In base all'articolo 112 capoverso 3 della legge del 13 dicembre 2002[5] sul Parlamento, il progetto e il rapporto sono stati trasmessi per un parere al Consiglio federale.

2 Parere del Consiglio federale

Già in passato il Consiglio federale aveva trattato più volte la richiesta di autorizzare la firma riprodotta da un mezzo meccanico su un modulo ufficiale per la notifica di un aumento della pigione o per qualsiasi altra modifica unilaterale del contratto. Le mozioni Theiler (04.3235. «Firma di moduli per l'adattamento di contratti di locazione»), Steiner (07.3159. «Aumenti di pigione. Facsimile di firma») ed Egger-Wyss (08.3654. «Aumento della pigione. Autorizzazione di firme riprodotte in modo meccanico») prevedevano apposite modifiche del diritto.

Nel messaggio del 12 dicembre 2008[6] concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive) il Consiglio federale proponeva, fra l'altro, di autorizzare il facsimile di firma per gli aumenti di pigione e l'adeguamento degli acconti per le spese accessorie[7]. Il progetto è però stato respinto dopo che il Consiglio nazionale ha deciso, per la seconda volta il 14 settembre 2010, di non entrare in materia[8]. Anche nel messaggio del 27 maggio 2015[9] concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive), che prevedeva in particolare di introdurre a livello nazionale l'obbligo di comunicare al conduttore subentrante, mediante modulo ufficiale, la pigione del suo predecessore, era prevista l'autorizzazione della firma in facsimile per aumenti di pigione e adeguamenti degli importi in acconto per le spese accessorie[10]. Anche questo progetto è stato però respinto in Parlamento[11].

Il presente progetto dell'articolo 269*d* capoverso 4 CO non riporta la limitazione menzionata nei due messaggi sopracitati, secondo cui la firma in facsimile andrebbe autorizzata solamente per gli aumenti di pigione e gli adeguamenti degli importi di acconto per le spese accessorie. Autorizzando la firma in facsimile per la comunicazione degli adeguamenti di pigione e di tutte le altre modificazioni unilaterali del contratto si pone tale tipo di firma sullo stesso piano della firma autografa. Finora, l'uso di una firma in facsimile sulle comunicazioni non è mai stato usuale. Con il nuovo capoverso 4 dell'articolo 269*d* CO si crea ora una base legale esplicita per la firma in facsimile in

4 FF **2022** 2100
5 RS **171.10**
6 FF **2009** 311
7 FF **2009** 311, in particolare pag. 325 e 342.
8 08.081
9 FF **2015** 3213
10 FF **2015** 3213, in particolare pag. 3220 e 3223.
11 15.044

un settore molto ben definito. A favore di questo sviluppo vanno addotti anche i costanti progressi della digitalizzazione e il fatto che la pandemia ha intensificato il telelavoro, rendendo in molti casi la firma in facsimile necessaria.

In passato il Consiglio federale si era anche occupato della richiesta di abolire l'obbligo di usare il modulo ufficiale per comunicare l'aumento di pigione nell'ambito delle pigioni scalari (accordo in base al quale la pigione aumenta periodicamente di un determinato importo), rendendo sufficiente una comunicazione scritta. Una regolamentazione in merito era prevista anche nel controprogetto indiretto all'iniziativa popolare «Per delle pigioni corrette»[12], respinto nella votazione popolare dell'8 febbraio 2004[13].

Nel messaggio del 12 dicembre 2008 concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive) il Consiglio federale ha presentato fra l'altro la proposta di una semplice comunicazione scritta in caso di aumento della pigione in base a un contratto di pigione scalare[14]. Il progetto è però stato respinto dopo che il Consiglio nazionale ha deciso, per la seconda volta il 14 settembre 2010, di non entrare in materia[15].

Nel messaggio del 27 maggio 2015 concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive) il Consiglio federale ha proposto un obbligo generale di utilizzo del modulo per comunicare al conduttore subentrante la pigione del suo predecessore. Per bilanciare gli interessi, è anche previsto che per comunicare gli aumenti di pigione in un accordo sulle pigioni scalari è sufficiente la forma scritta[16]. Il Consiglio nazionale e il Consiglio degli Stati hanno deciso rispettivamente l'8 giugno e il 13 settembre 2016 di non entrare in materia. Ne consegue che neppure questo progetto è stato realizzato[17].

La presente proposta per l'articolo 269*d* capoverso 5 CO, secondo cui per la comunicazione di aumenti di pigione previsti in una pattuizione di pigioni scalari, contrariamente a quanto previsto dal diritto in vigore, non deve più essere usato il formulario ma è sufficiente la forma scritta, risponde a un'esigenza di lunga data dei locatori. Il Consiglio federale, in passato, si era già più volte espresso a favore di un simile adeguamento, e non semplicemente perché l'adeguamento fosse stato proposto nel contesto di altre modifiche del diritto della locazione e per un bilanciamento degli interessi: esso permetterebbe una semplificazione che non si tradurrebbe in uno svantaggio per il conduttore. In definitiva, con l'approvazione delle pigioni scalari, i conduttori si sono dichiarati espressamente favorevoli ai futuri adeguamenti della pigione.

12 FF **2002** 7345, in particolare pag. 7347 (art. 269*g* cpv. 5 D-CO).
13 FF **2004** 1935
14 FF **2009** 311, in particolare pag. 343.
15 08.081
16 FF **2015** 3213, in particolare pag. 3220 e 3224.
17 15.044

3 Proposta del Consiglio federale

Il Consiglio federale propone di entrare in materia sul progetto di atto legislativo della CAG-N e di adottarlo.