

**Messaggio
sulla proroga del decreto federale
concernente provvedimenti contro gli abusi in materia
di locazione**

del 29 aprile 1981

Onorevoli presidenti e consiglieri,

Ci pregiamo sottoporvi, per approvazione, un disegno di decreto federale sulla proroga del decreto federale concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione (RS 221.213.1).

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

29 aprile 1981

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Furgler

Il cancelliere della Confederazione, Huber

Compendio

Il decreto federale del 30 giugno 1972 concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione, che si fonda sull'articolo 34^{septies} capoverso 2 della Costituzione federale, decadrà il 31 dicembre 1982. Per contro, il mandato costituzionale di legiferare in materia di protezione dei locatari contro pigioni abusive e altre pretese esagerate dei locatori ha carattere permanente. Quindi, il 1^o gennaio 1983 dovrà entrare in vigore un nuovo testo legale concernente la materia surriferita. In connessione con la già avviata revisione totale delle disposizioni del Codice delle obbligazioni in materia di locazione, anche il decreto summenzionato dovrà essere modificato. Per mancanza di tempo, non è però possibile mettere in vigore questa modificazione per il 1^o gennaio 1983. Con il presente messaggio vi proponiamo quindi di prorogare di cinque anni il vigente decreto federale.

1 Situazione iniziale

La durata di validità del decreto federale del 30 giugno 1972 concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione (decreto contro gli abusi; RS 221.213.1) era stata inizialmente limitata a 5 anni. Il decreto è applicabile unicamente in quei Comuni in cui vi è penuria di abitazioni o di locali commerciali. Con la modificazione del 9 giugno 1977, che ha rafforzato la protezione dei locatari, il decreto è stato prorogato sino al 31 dicembre 1982, sul fondamento della considerazione secondo cui solo dopo la votazione popolare, il 25 settembre 1977, sull'iniziativa «per un'efficace protezione dei locatari» e sul controprogetto dell'Assemblea federale sarebbe stato possibile strutturare con maggiore chiarezza i nuovi provvedimenti in materia di protezione dei locatari.

2 Campo d'applicazione, per luogo, del decreto contro gli abusi

21 Disciplinamento dal 5 marzo al 19 dicembre 1972

L'articolo 3 del decreto contro gli abusi ne definisce il campo d'applicazione per luogo; il Consiglio federale ha la competenza di designare i Comuni in cui vi è penuria di abitazioni o di locali commerciali e pertanto i Comuni in cui devono essere applicati i provvedimenti previsti. Prima di decidere, il Consiglio federale deve udire i Cantoni, le associazioni di conduttori e locatori o le organizzazioni che tutelano analoghi interessi. Il Consiglio federale ha fatto uso di competenza siffatta col decreto del 10 luglio 1972 che designa i Comuni sottoposti al decreto federale concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione (RU 1972 1757).

22 Disciplinamento dal 20 dicembre 1972 al 31 dicembre 1978

Nel quadro delle misure complete per moderare l'ipercongiuntura, era stato emanato anche il decreto federale urgente del 20 dicembre 1972 concernente la vigilanza su i prezzi, i salari e i profitti (RU 1972 2893). Scopo del decreto era quello di prendere rigorosi provvedimenti, in tutto il Paese, contro l'ipercongiuntura e conseguentemente di contribuire anche alla lotta contro gli abusi nel settore locativo. Poiché rilevanti per l'evoluzione dell'indice dei prezzi, le pigioni influiscono notevolmente sul rincaro. L'esperienza insegna che il fatto stesso di impedire l'aumento abusivo dei canoni contribuisce sensibilmente a diminuire il tasso d'inflazione. Per questo motivo, l'articolo 6 del decreto urgente estese il campo d'applicazione del decreto contro gli abusi a tutto il Paese. Il decreto urgente era limitato al 31 dicembre 1975.

Tuttavia, decaduto il decreto federale concernente la sorveglianza su i prezzi, i salari e i profitti, la lotta contro il rincaro rimaneva pur sempre un compito importante così che non era possibile rinunciare a misure complete per contenere la spinta inflazionistica e l'evoluzione dei prezzi.

All'uopo, il 19 dicembre 1975 fu adottato il decreto federale concernente la vigilanza sui prezzi (RU 1975 2552). Affinché anche la lotta contro gli abusi nel settore locativo contribuisse alla diminuzione del rincaro, l'articolo 15 del decreto federale concernente la vigilanza sui prezzi confermò l'estensione del campo d'applicazione del decreto contro gli abusi a tutti i Comuni del Paese. Il decreto concernente la vigilanza sui prezzi aveva effetto sino al 31 dicembre 1978. Così, dal 20 dicembre 1972 al 31 dicembre 1978, tutti i Comuni della Svizzera sottostavano alle disposizioni del decreto contro gli abusi.

23 Disciplinamento a contare dal 1° gennaio 1979

Decaduto il decreto concernente la vigilanza sui prezzi, che aveva una durata di validità limitata, il Consiglio federale, giusta l'articolo 34^{septies} della Costituzione federale, doveva designare nuovamente i Comuni in cui sussisteva penuria di abitazioni o di locali commerciali. Dopo aver consultato i Cantoni e le associazioni di conduttori e locatori nonché le organizzazioni che tutelano interessi analoghi, il Consiglio federale ha dunque emanato l'ordinanza dell'11 dicembre 1978 che designa i Comuni sottoposti al decreto federale concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione (RS 221.213.12).

Successivamente, visto che si preannunciava un aumento della domanda di alloggi, il Consiglio federale ha giudicato opportuno riesaminare il disciplinamento d'assoggettamento e conseguentemente ha modificato, il 2 aprile 1980, l'ordinanza precitata. È stato così aumentato il numero di Comuni sottoposti al decreto contro gli abusi talché, oggigiorno, 1533 dei 3029 Comuni svizzeri vi sono assoggettati. È attualmente in corso un nuovo riesame delle condizioni d'assoggettamento.

3 Necessità di prorogare il disciplinamento attuale

Il Consiglio federale s'è dichiarato disposto, in parecchie occasioni, a esaminare il problema di una revisione totale del capo «locazione» del Codice delle obbligazioni (segnatamente nelle risposte alle mozioni (n. 11362) Muheim del 29 giugno 1972 concernente la legislazione in materia di locazione; (n. 11622) Fontanet del 20 marzo 1973 sulla locazione di appartamenti, motivi di disdetta; 76.474 Grobet del 29 novembre 1976, contratti di locazione; 77.469 Muheim del 7 ottobre 1977, protezione dei locatari e degli affittuari contro le disdette, come anche nella risposta all'interrogazione ordinaria 79.749 Ziegler-Soletta del 17 settembre 1979, legislazione in materia di locazione). In quest'ambito dovrebbe essere esaminata anche la questione di un'accresciuta protezione dei locatari. Le mozioni sovramenzionate sono state trasformate in postulati.

Anche nel messaggio concernente l'iniziativa popolare «per un'efficace protezione dei locatari» (FF 1976 II 1329) il Consiglio federale, riferendosi al controprogetto ha dichiarato di essere disposto, con tutti i mezzi a sua

disposizione, ad occuparsi del potenziamento della protezione contro la disdetta nel quadro di una revisione generale delle disposizioni del Codice delle obbligazioni in materia di locazione.

Una commissione peritale istituita dal Dipartimento federale di giustizia e polizia è stata incaricata d'elaborare proposte in merito, con particolare riferimento al rafforzamento della protezione dei locatari contro le disdette e tenendo conto del legame esistente tra questa protezione e la legislazione contro gli abusi. La revisione concerne anzitutto la nuova versione dell'articolo 34^{septies} capoverso 2 della Costituzione federale; si prevede di sopprimere in detto articolo la limitazione del campo d'applicazione della legislazione sugli abusi ai Comuni in cui vi sia penuria di alloggi o di locali ad uso commerciale. In previsione di tale modificazione, abbiamo elaborato un disegno di legge federale concernente provvedimenti contro le pigioni abusive che sostituirà, e trasporterà nel diritto ordinario, il decreto federale vigente del 30 giugno 1972 concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione. Inoltre, la revisione del diritto in materia di locazione comporta un'ampia modificazione delle pertinenti disposizioni del Codice delle obbligazioni, incluso il disciplinamento dei rapporti d'affitto non agricoli.

Il 28 gennaio 1981, il Consiglio federale ha deciso di autorizzare il Dipartimento federale di giustizia e polizia ad aprire la procedura di consultazione sulla revisione di tutto il diritto in materia di locazione presso i Cantoni, i partiti politici e le organizzazioni interessate. I pareri devono essere presentati entro fine agosto 1981.

Considerata la portata della revisione, è escluso che le modificazioni possano entrare in vigore per il 1^o gennaio 1983, vale a dire alla scadenza del vigente decreto contro gli abusi. Per altro, una revisione parziale del decreto contro gli abusi non sarebbe oggi possibile poiché strettamente connessa con quella dell'articolo 34^{septies} capoverso 2 della Costituzione federale e con quella delle disposizioni del diritto di locazione previste dal Codice delle obbligazioni. Tuttavia, è assolutamente necessario evitare che vengano soppressi i vigenti provvedimenti a protezione dei locatari. All'uopo vi chiediamo, col presente messaggio, di prorogare di 5 anni la durata di validità del decreto contro gli abusi.

Poiché quest'ultimo permane fondato sull'immutato articolo 34^{septies} capoverso 2 della Costituzione federale, è indispensabile che il Consiglio federale esamini periodicamente, non appena la situazione del mercato degli alloggi lo esiga, quali Comuni vi debbano sottostare.

4 Consultazioni

Nella procedura di consultazione sull'insieme del diritto in materia di locazione si è già indicato che la proroga senza modificazione del decreto federale concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione è da considerare quale soluzione transitoria e non abbisogna quindi di essere sottoposta a una nuova procedura di consultazione.

**5 Conseguenze finanziarie e ripercussioni sull'effettivo
 del personale**

51 Conseguenze finanziarie

Nessuna.

52 Ripercussioni sull'effettivo del personale

Nessuna.

6 Linee direttive della politica di governo

Il decreto proposto è strettamente vincolato alla revisione generale del diritto in materia di locazione nel Codice delle obbligazioni. Tale revisione è prevista nelle linee direttive della politica di governo per la legislatura 1979-1983.

7 Costituzionalità

Il disegno si fonda sull'articolo 34^{septies} capoverso 2 della Costituzione federale che consente alla Confederazione di legiferare in materia di protezione dei locatari contro pigioni abusive e altre pretese dei locatori. Esso si fonda parimente sull'articolo 64 Cost. (competenza generale della Confederazione di legiferare in materia di diritto civile) e sull'articolo 64^{bis} Cost. (competenza della Confederazione di legiferare in materia di diritto penale).

**Decreto federale
concernente provvedimenti contro gli abusi in materia
di locazione**

Disegno

Modificazione del

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del 29 aprile 1981 ¹⁾,
decreta:*

I

Il decreto federale del 30 giugno 1972 ²⁾ concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione è modificato come segue:

Art. 35 cpv. 2 (nuovo)

² La durata di validità del presente decreto è prorogata fino al 31 dicembre 1987.

II

¹ Il presente decreto, di obbligatorietà generale, sottostà al referendum facoltativo.

² Esso entra in vigore il 1° gennaio 1983.

¹⁾ FF 1981 II 205

²⁾ RS 221.213.1

Messaggio sulla proroga del decreto federale concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione del 29 aprile 1981

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1981
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	20
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	81.018
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	26.05.1981
Date	
Data	
Seite	205-211
Page	
Pagina	
Ref. No	10 113 486

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.