



Berna, 28 maggio 2014

Destinatari:

ai Governi cantonali

Modifica del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni: avvio della procedura di consultazione

Onorevoli Presidenti, Onorevoli Consiglieri di Stato,

in data 28 maggio 2014 il Consiglio federale ha incaricato il DEFR di avviare una procedura di consultazione presso i Cantoni, i partiti politici, le associazioni nazionali mantello dei Comuni, delle Città e delle Regioni di montagna, le associazioni nazionali di categoria e gli ambienti interessati sulla modifica del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni (CO).

Secondo l'articolo 270 capoverso 2 CO, attualmente in vigore, in caso di penuria di abitazioni, per la conclusione di un nuovo contratto di locazione i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, in tutto o parte del loro territorio, l'uso di un modulo per comunicare la pigione applicata al precedente rapporto di locazione. I Cantoni di Nidwaldo, Zugo, Friburgo, Vaud, Neuchâtel, Ginevra e Zurigo hanno già applicato questa disposizione. Il progetto legislativo si concentra in particolare sull'estensione geografica dell'obbligo di utilizzo di questo modulo. Secondo la modifica proposta, il documento con l'indicazione della pigione precedente e di un eventuale aumento diventerebbe obbligatorio in tutta la Svizzera e non solo in caso di penuria di abitazioni. Inoltre la competenza di tutte le questioni legate al modulo verrebbe trasferita alla Confederazione.

Il progetto contiene altre modifiche del diritto di locazione che mirano a garantire l'equilibrio tra gli interessi delle parti. Tra queste, ad esempio, la disposizione che ammette la riproduzione meccanica della firma (firma in facsimile) per la comunicazione di adeguamenti di pigione o degli importi in acconto e quella secondo la quale è sufficiente la semplice notifica per comunicare gli aumenti di pigione previsti in un accordo sulle pigioni scalari. Si tratta di due modifiche che vanno a vantaggio del locatore. Favorisce invece il conduttore la norma secondo la quale gli aumenti di pigione per migliorie di valorizzazione sono effettivi solo dopo un anno dall'inizio del rapporto di locazione, se non sono stati indicati per iscritto prima della conclusione del contratto.

Vi inviamo il progetto di modifica del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni e la relativa spiegazione affinché possiate presentare le Vostre osservazioni al riguardo. All'indirizzo internet <http://www.admin.ch/ch/i/gg/pc/pendent.html> potrete consultare altre procedure di consultazione in corso.



Vi preghiamo di inviare il Vostro parere entro il

30 settembre 2014

all'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), settore Diritto, Storchengasse 6, 2540 Grenchen.

Conformemente alla legge sui disabili (LDis) siamo tenuti a pubblicare documenti accessibili. Vi invitiamo pertanto a inoltrarci il Vostro parere, se possibile, anche per via elettronica (preferibilmente documento Word) all'indirizzo:

recht@bwo.admin.ch

Per maggiori informazioni potete rivolgervi a:

Cipriano Alvarez, capo del settore Diritto
(tel.: 032 654 91 30; e-mail: cipriano.alvarez@bwo.admin.ch)

e

Felix König, sostituto capo del settore Diritto
(tel.: 032 654 91 31; e-mail: felix.koenig@bwo.admin.ch)

Ringraziandovi della preziosa collaborazione, Vi porgiamo l'espressione della nostra massima stima.

Johann N. Schneider-Ammann
Consigliere federale

Allegati:

- Progetto di consultazione e spiegazioni
- Elenco dei destinatari
- Comunicato stampa