

Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Consiglio di Stato

Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)  
Settore Diritto  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen

### Procedura di consultazione concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (diritto di locazione)

Gentili Signore,  
egregi Signori,

abbiamo ricevuto la lettera del Dipartimento federale dell'economia, della formazione della ricerca in merito alla summenzionata procedura di consultazione e, ringraziando per l'opportunità che ci viene offerta di esprimere il nostro giudizio, esprimiamo le osservazioni seguenti.

Prendiamo atto della volontà di applicare in tutta la Svizzera una procedura che prevede di comunicare al conduttore di un nuovo contratto di locazione la precedente pigione tramite un modulo e di motivare eventuali aumenti e quindi di prevedere una normativa federale uniforme per l'intero Paese e indipendente dal mercato locale degli alloggi.

Lo scrivente Consiglio è aperto all'introduzione dell'obbligo di utilizzo di un modulo ufficiale per la comunicazione della pigione precedente nel caso della stipulazione di un nuovo contratto di locazione, tuttavia esprime alcune perplessità in merito.

Attualmente al conduttore non è preclusa la possibilità di conoscere la pigione versata dall'inquilino precedente: il diritto di locazione conferisce difatti già oggi al nuovo conduttore il diritto di ottenere l'informazione sull'ammontare della pigione concordata con l'inquilino precedente (cfr. art. 256a CO). L'obbligo di comunicare al conduttore di un nuovo contratto di locazione la precedente pigione per il tramite di un modulo e di motivare eventuali aumenti è comprensibile, benché va detto come esso costituisca un'ingerenza nella libertà contrattuale delle parti. Esso comporterebbe inoltre un certo onere amministrativo supplementare, oltre al fatto che eventuali controversie che potrebbero emergere nell'eventualità di carenze formali, andrebbero ad aumentare l'onere lavorativo delle preposte autorità chiamate a dirimere simili vertenze.

Qualora vi sia una tendenza favorevole a quest'obbligatorietà del formulario, a nostro modo di vedere la competenza per l'approvazione dei moduli per la comunicazione della disdetta e per gli aumenti di pigioni e altre modifiche unilaterali sarebbe da trasferire alla Confederazione, in

quanto rientrerebbe in un'ottica di semplificazione amministrativa e dovrebbe permettere di uniformare la prassi.

Valutiamo infine positivamente le ulteriori modifiche del diritto di locazione proposte (riproduzione meccanica della firma, semplice notifica per le pigioni scalari, notifica degli aumenti per miglorie).

Vogliate gradire l'espressione della nostra massima stima.

**PER IL CONSIGLIO DI STATO**

Il Presidente:

M. Bertoli 

Il Cancelliere:

G. Gianella



Copia p.c. a:

- Divisione della giustizia (di-dg@ti.ch);
- Segreteria generale del Dipartimento delle istituzioni (di-sg@ti.ch);
- Deputazione ticinese alle Camere federali, Residenza;
- Pubblicazione in Internet.