

Numero
1703

sl

0

Bellinzona
10 aprile 2024

Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 41 11
fax +41 91 814 44 35
e-mail can@ti.ch
web www.ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Commissione degli affari giuridici
del Consiglio nazionale
Signor Presidente Vincent Maitre
3003 Berna

VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch
(Word e pdf)

Procedura di consultazione concernente le modifiche del Codice delle obbligazioni per l'attuazione delle iniziative parlamentari:

- **16.451 n Iv. Pa. Egloff. Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario**
- **17.493 n Iv. Pa. Egloff. Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere**

Stimato Presidente,

abbiamo ricevuto la documentazione relativa alla summenzionata procedura di consultazione inerente alcune modifiche del Codice delle obbligazioni (CO) e ringraziamo per la facoltà concessa di poterci esprimere in proposito.

In allegato le trasmettiamo il questionario compilato relativo al progetto posto in consultazione.

Voglia gradire, signor Presidente, l'espressione della nostra massima stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente

Raffaele De Rosa

Il Cancelliere

Arnaldo Coduri

RG n. 1703 del 10 aprile 2024

Allegato:

- Questionario relativo al progetto posto in consultazione

Copia a:

- Dipartimento delle istituzioni (di-dir@ti.ch)
- Segreteria generale del Dipartimento delle istituzioni (di-sg.ap@ti.ch)
- Divisione della giustizia (di-dg@ti.ch)
- Deputazione ticinese alle Camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch)
- Pubblicazione in Internet



Questionario relativo al progetto posto in consultazione

Iniziative parlamentari

Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario (16.451)

Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere (17.493)

Parere presentato da:

- | |
|---|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Cantone</p> <p><input type="checkbox"/> Partito rappresentato nell'Assemblea federale</p> <p><input type="checkbox"/> Associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna</p> <p><input type="checkbox"/> Associazione mantello nazionale dell'economia</p> <p><input type="checkbox"/> Altra organizzazione interessata</p> <p><input type="checkbox"/> Organizzazione / privato non interpellato ufficialmente</p> |
|---|

<p>Mittente: Consiglio di Stato</p>

<p>Importante:</p>

<p>Per ragioni di accessibilità e per facilitare la nostra valutazione, si prega di inviare elettronicamente il proprio parere sotto forma di documento Word all'indirizzo</p>
--

<p>VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch entro mercoledì 10 aprile 2024. I pareri saranno pubblicati in formato PDF.</p>
--



Domande

Progetto in generale

Osservazioni generali

Avete osservazioni di carattere generale in merito al progetto di modifica posto in consultazione che attua le iniziative parlamentari 16.451 e 17.493 e le rispettive varianti?

Sì

No

Nessuna risposta

Osservazioni:

Cliccare o digitare qui per inserire il testo.

Siete favorevoli al progetto nel complesso o condividete la proposta della minoranza di non entrare in materia?

Progetto della maggioranza

Minoranza (Non entrare in materia)

Neutrale

Osservazioni:

Cliccare o digitare qui per inserire il testo.

Attuazione dell'iniziativa parlamentare 16.451 Egloff «Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario» e relativa variante

Osservazioni generali / proposta di modifica

Avete osservazioni di carattere generale in merito a questa parte del progetto?

Il Consiglio di Stato del Cantone Ticino ritiene che la formulazione dell'iniziativa parlamentare 16.451 riduce il campo di applicazione dell'art. 270 CO, limitando la protezione contro gli affitti abusivi. L'inasprimento dei requisiti per esercitare il diritto di contestare la pigione iniziale limita inevitabilmente la tutela giuridica dei conduttori in un momento congiunturale oggettivamente sfavorevole, caratterizzato dal generale innalzamento dei prezzi e dalla perdita del potere di acquisto della popolazione.

Rispetto all'iniziativa – che sancisce l'obbligo per il conduttore che contesta l'importo della pigione iniziale di dimostrare sempre che è stato costretto a concludere il contratto per necessità personale e famiglia – la variante risulta più equa e meno restrittiva dei diritti dei conduttori, segnatamente meno sfavorevole per il ceto medio che sarebbe il più penalizzato da un aumento rilevante della pigione rispetto a quella precedente. La variante prevede infatti che non è necessario che il conduttore dimostri di essere stato costretto a concludere il contratto per necessità personale o familiare. Una tale necessità dovrebbe sussistere soltanto in caso di penuria sul mercato di locali d'abitazione o commerciali.

Osservazioni specifiche in merito all'attuazione conformemente al testo dell'iniziativa parlamentare 16.451

A favore

Contro

Neutrale

Articolo e capoverso	Osservazioni	Proposta di modifica

Ulteriori osservazioni:

Cliccare o digitare qui per inserire il testo.

Osservazioni specifiche in merito all'attuazione dell'iniziativa parlamentare 16.451 conformemente alla variante

A favore

Contro

Neutrale

Articolo e capoverso	Osservazioni	Proposta di modifica

Ulteriori osservazioni:

In relazione alla variante, lo scrivente Consiglio ritiene importante che venga esplicitato nella disposizione legale in che misura un aumento è da considerarsi rilevante, riprendendo segnatamente quanto previsto dalla giurisprudenza del Tribunale federale in materia.

Scelta e formulazione dell'attuazione

Quale testo preferite?

Iniziativa parlamentare

Variante

Altro testo

Per quale motivo preferite il testo indicato?

Osservazioni:

Cliccare o digitare qui per inserire il testo.

Attuazione dell'iniziativa parlamentare 17.493 Egloff «Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere» e relativa variante

Osservazioni generali / proposta di modifica

Avete osservazioni di carattere generale in merito a questa parte del progetto?

Entrambi i testi posti in consultazione riprendono sostanzialmente la giurisprudenza del Tribunale federale. Tuttavia, in ragione della difficoltà nel comparare diversi oggetti che possono per forza di cose avere alcune caratteristiche diverse, lo scrivente Consiglio predilige il testo conforme all'iniziativa in quanto ritiene importante preservare il margine di apprezzamento al giudice, nell'ottica di permettergli di tenere conto di tutte le peculiarità del caso concreto. La soluzione della variante risulta infatti troppo schematica e stringente e potrebbe non essere adeguata ad ogni singolo caso specifico. L'art. 203 cpv. 2 CPC permette all'ufficio di conciliazione in materia di locazione di eseguire "ispezioni locali". Questa facoltà potrebbe essere estesa in quest'ambito, proprio per tenere conto del margine di apprezzamento lasciato al giudice.

Osservazioni specifiche in merito all'attuazione conformemente al testo dell'iniziativa parlamentare 17.493

A favore Contro Neutrale

Articolo e capoverso	Osservazioni	Proposta di modifica

Ulteriori osservazioni:

I testi di legge proposti ammettono che si possa fare ricorso non solo a dati statistici ufficiali ma anche a dati "elaborati dal settore". In questo senso, occorrerebbe sapere cosa succede se i dati forniti dal settore "proprietario" divergono da quelli presentati del settore "conduttore", rispettivamente come bisogna procedere in caso di immobili che appartengono allo stesso proprietario o di appartamenti nello stesso immobile, in particolare se gli stessi sono paragonabili oppure no.

Osservazioni specifiche in merito all'attuazione dell'iniziativa parlamentare 17.493 conformemente alla variante

A favore Contro Neutrale

Articolo e capoverso	Osservazioni	Proposta di modifica

Ulteriori osservazioni:

Scelta e formulazione dell'attuazione

Quale testo preferite?

Iniziativa parlamentare

Variante

Altro testo

Per quale motivo preferite il testo indicato?

Osservazioni:

Vi ringraziamo del vostro riscontro.