

# Modifica del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni (progetto)

## Spiegazioni

---

### Indice

<b>Modifica del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni (progetto)</b> .....	<b>1</b>
<b>Spiegazioni</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Situazione iniziale</b> .....	<b>2</b>
1.1 Mandato del Consiglio federale .....	2
1.2 Diritto vigente.....	2
<b>2 Punti essenziali del progetto</b> .....	<b>3</b>
2.1 Estensione dell'obbligo di utilizzo del modulo in tutta la Svizzera.....	3
2.1.1 Panoramica .....	3
2.1.2 Solo per i locali di abitazione.....	3
2.1.3 Affitti non agricoli .....	3
2.1.4 Eliminazione del criterio sulla penuria di abitazioni.....	3
2.1.5 Momento della comunicazione.....	3
2.1.6 Conseguenze giuridiche del non utilizzo o dell'utilizzo tardivo del formulario .....	4
2.1.7 Competenza federale in materia di moduli.....	4
2.2 Ulteriori modifiche del diritto di locazione .....	4
<b>3 Spiegazione delle singole disposizioni</b> .....	<b>5</b>
3.1 Art. 266/ cpv. 2 Forma della disdetta per locali di abitazione e commerciali.....	5
3.2 Art. 269d Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore .....	5
3.3 Art. 270 cpv. 2 Pigione iniziale .....	7
3.4 Art. 298 cpv. 2 Forma della disdetta per locali di abitazione e commerciali .....	8

# 1 Situazione iniziale

## 1.1 Mandato del Consiglio federale

Il 15 maggio 2013 in seguito a una discussione sulla libera circolazione delle persone e sul mercato dell'alloggio, il Consiglio federale ha deciso di continuare ad applicare la politica attuata finora e di impegnarsi maggiormente per offrire abitazioni a prezzi moderati. Tra le tante misure prese in considerazione, verranno realizzate quelle ritenute opportune dal Consiglio federale per promuovere l'edilizia di utilità pubblica e favorire le fasce della popolazione meno abbienti. Al riguardo non è previsto alcun intervento per determinare i prezzi nel mercato dell'alloggio, a cui il Consiglio federale è contrario. Quest'ultimo si è invece dichiarato favorevole a una maggiore trasparenza del mercato della locazione per generare un effetto frenante sui prezzi, senza pregiudicare i diritti dei locatori. A tal fine ha incaricato il Dipartimento dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR) di verificare se è opportuno applicare a tutta la Svizzera la procedura che prevede di comunicare al conduttore di un nuovo contratto di locazione l'importo della precedente pigione tramite l'utilizzo di un modulo. Il DEFR ha presentato al Consiglio federale il relativo rapporto a dicembre 2013.

Il 15 maggio 2013 il Consiglio federale ha deciso, tra l'altro, di stabilire un dialogo tra Cantoni, città e Comuni sul tema della politica degli alloggi per discutere di eventuali misure inerenti il mercato dell'alloggio e il suo coordinamento e del quadro normativo-legale relativo alla costruzione di abitazioni. Il 15 gennaio 2014 il Consiglio federale ha preso atto dei risultati intermedi emersi dal dialogo tra Confederazione, Cantoni e città, diretto dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB). I dati vanno a sostegno della politica dell'alloggio perseguita finora dal Consiglio federale secondo la quale l'offerta di alloggi deve essere garantita innanzitutto dai meccanismi del mercato. Per ottimizzare la propria politica, il Consiglio federale ha deciso di approfondire i provvedimenti proposti dal gruppo di lavoro e di proseguire il dialogo.

In questo contesto il Consiglio federale si è nuovamente espresso a favore di una modifica del diritto di locazione per rendere più trasparente il mercato degli affitti. Ha quindi incaricato il DEFR di elaborare entro giugno 2014 un progetto da porre in consultazione, riguardante la modifica del diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni (CO<sup>1</sup>). Secondo questa modifica, in futuro in Svizzera quando si stipulerà un contratto di locazione sarà necessario comunicare al conduttore la pigione applicata al precedente rapporto di locazione e motivare eventuali aumenti. Il progetto dovrà inoltre contenere proposte di revisione che avvantaggino sia il locatore sia il conduttore e mantengano l'equilibrio tra gli interessi delle due parti.

## 1.2 Diritto vigente

In conformità con l'articolo 270 capoverso 2 CO, attualmente in vigore, in caso di penuria di abitazioni i Cantoni possono dichiarare obbligatorio l'uso del modulo in tutto o in parte del loro territorio. I Cantoni di Nidwaldo, Zugo, Friburgo, Vaud, Neuchâtel, Ginevra e Zurigo hanno già applicato questa disposizione. Conformemente alla giurisprudenza del Tribunale federale<sup>2</sup>, l'obbligo di utilizzo del modulo comporta che il locatore trasmetta al conduttore il modulo contenente le informazioni sulla precedente pigione e sugli eventuali aumenti al più tardi entro la consegna dell'abitazione. Se il locatore fornisce tale modulo in un secondo momento (ma entro 30 giorni dalla consegna della cosa locata), il termine per l'eventuale contestazione della pigione iniziale decorre di conseguenza. Se il modulo non viene impiegato nonostante la sua obligatorietà, si verifica un vizio di forma. Se invece il conduttore riceve il modulo soltanto dopo la scadenza del suddetto termine di 30 giorni, il contratto di locazione è parzialmente nullo nella parte riguardante la pigione. In tal caso la pigione da applicare deve essere stabilita dall'autorità di conciliazione nell'ambito di una contestazione della pigione iniziale o una contestazione successiva.

---

<sup>1</sup> Raccolta sistematica della Confederazione (RS) 220

<sup>2</sup> DTF 120 II 341 = Die Praxis 84 (1995) n. 252

## **2 Punti essenziali del progetto**

### **2.1 Estensione dell'obbligo di utilizzo del modulo in tutta la Svizzera**

#### **2.1.1 Panoramica**

Il punto fondamentale del progetto legislativo riguarda l'estensione geografica dell'obbligo di utilizzo del 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. Al contempo, tutte le questioni legate al modulo diventerebbero di competenza della Confederazione.

#### **2.1.2 Solo per i locali di abitazione**

Secondo l'articolo 270 capoverso 2 CO e la giurisprudenza del Tribunale federale<sup>3</sup>, l'obbligo di comunicare la pigione precedente e di motivarne eventuali aumenti tramite l'apposito modulo va applicato esclusivamente ai locali di abitazione. Alla luce dell'obiettivo fissato il 15 gennaio 2014 dal Consiglio federale che mira a rendere più trasparente il mercato della locazione di abitazioni, è opportuno continuare ad applicare l'obbligo solo a questa categoria di immobili. Esso non vige, invece, per la locazione di locali commerciali. È valido, tuttavia, nel caso di contratti misti che regolano la locazione di locali sia abitativi che commerciali.

#### **2.1.3 Affitti non agricoli**

In base all'articolo 253b capoverso 1 CO, le disposizioni sulla protezione delle pigioni abusive sono applicabili per analogia agli affitti non agricoli. Anche in questo caso, quindi, vige l'obbligo di utilizzo del modulo per comunicare l'affitto precedente e un suo eventuale aumento. Il locale deve essere inoltre utilizzato a fini abitativi.

#### **2.1.4 Eliminazione del criterio sulla penuria di abitazioni**

L'estensione geografica dell'obbligo di comunicare la pigione precedente e di motivare eventuali aumenti fa sorgere, tra l'altro, la seguente domanda: l'utilizzo del modulo deve essere dichiarato applicabile in tutta la Svizzera o la penuria di abitazioni deve rappresentare l'unico criterio? La soluzione migliore sembra essere l'applicazione di una normativa federale uniforme per l'intero Paese e indipendente dal mercato locale degli alloggi, sostenuta anche dall'articolo 109 della Costituzione federale (Cost.<sup>4</sup>) secondo il quale la Confederazione è incaricata di contrastare le pigioni abusive in tutta la Svizzera a prescindere dalla presenza o meno di una penuria di abitazioni. Va inoltre precisato che la penuria di alloggi non è il solo elemento che influenza le pigioni: rinunciare a questo criterio significherebbe quindi rafforzare la sicurezza giuridica di tutte le parti coinvolte. Inoltre eliminando questo presupposto le procedure amministrative verrebbero semplificate. Si tratta quindi della soluzione più ragionevole. Va inoltre ricordato che dall'entrata in vigore del Codice di procedura civile svizzero (CPC<sup>5</sup>) il 1° gennaio 2011, la Confederazione è competente anche in merito a tutte le norme di diritto procedurale, oltre a quelle materiali. Per questo motivo la disposizione secondo la quale i Cantoni possono dichiarare obbligatorio l'uso del modulo in caso di penuria delle abitazioni (art. 270 cpv. 2 CO), già molto discussa al momento della sua approvazione<sup>6</sup>, è ormai obsoleta.

#### **2.1.5 Momento della comunicazione**

È importante stabilire se la comunicazione della pigione precedente debba avvenire prima o dopo la stipula del contratto di locazione. Considerato che l'obbligo di informazione mira ad aumentare la trasparenza per avere così un effetto frenante sui prezzi che prevenga eventuali procedure di contestazione, appare più opportuno che il modulo venga consegnato prima della stipula del contratto

---

<sup>3</sup> DTF 117 Ia 328

<sup>4</sup> RS 101

<sup>5</sup> RS 272

<sup>6</sup> Intervento di Jean Guinand e Arnold Koller, BU CN 1989, pag. 530-531; DTF 120 II 341 E. 5a

di locazione, e non come avviene attualmente nella prassi giuridica. Il conduttore dispone infatti delle informazioni necessarie per decidere in merito al contratto solo se è a conoscenza della pigione applicata al precedente rapporto di locazione. Questa pratica avvantaggia anche il locatore: il rischio di contestazione della pigione iniziale è infatti di gran lunga maggiore se il conduttore viene a conoscenza della precedente pigione o di un aumento solo in un secondo momento. Al riguardo è inoltre possibile far riferimento alle disposizioni sulla protezione dei consumatori che prevedono obblighi simili per i fornitori, in caso ad es. di contratti a domicilio o contratti analoghi (art. 40d cpv. 3 CO) o di pacchetti per viaggi *all inclusive* (art. 4 cpv. 1 legge federale concernente i viaggi «tutto compreso»<sup>7</sup>).

### **2.1.6 Conseguenze giuridiche del non utilizzo o dell'utilizzo tardivo del formulario**

Il non utilizzo del formulario, la sua consegna tardiva o eventuali vizi di forma hanno conseguenze giuridiche. La prassi giuridica oggi impiegata per queste fattispecie appare adeguata: in questi casi il contratto di locazione stipulato risulta parzialmente nullo nella parte riguardante la pigione. Quest'ultima dovrà dunque essere stabilita dall'autorità di conciliazione nel corso di una contestazione della pigione iniziale o nel caso di una contestazione successiva. Non sembra necessario integrare nella legge un apposito complemento, dato che si tratta di una prassi giuridica consolidata e che l'obbligo di utilizzo del formulario è già in vigore nei Cantoni di cui alla sezione 1.2. Va inoltre precisato che continuerà a essere valido il rinvio dell'articolo 270 capoverso 2 CO all'articolo 269d CO e, quindi, alle conseguenze giuridiche di un eventuale vizio di forma.

### **2.1.7 Competenza federale in materia di moduli**

In questo contesto va inoltre stabilito se la competenza in materia di moduli debba essere trasferita alla Confederazione. Per motivi legati alla sicurezza giuridica e all'elaborazione elettronica dei dati, appare più opportuno utilizzare un modulo unico, rilasciato dalla Confederazione e reperibile su Internet, da impiegare per comunicare la precedente pigione, eventuali aumenti e la disdetta del rapporto di locazione. Sulla base di queste considerazioni, i moduli redatti da privati e approvati da un ente pubblico risultano inadatti alla situazione attuale (cfr. 2.1.4). L'utilizzo di moduli che necessitano di un'autorizzazione continuerà a essere ammesso per permettere ai locatori di personalizzarli, come era possibile fare prima delle modifiche. Anche mantenendo questa possibilità, sarà possibile semplificare i processi e unificare la prassi. Di regola sarà infatti necessario utilizzare i moduli rilasciati dalla Confederazione e solo in casi particolari sarà possibile impiegare moduli privati da far approvare. La Confederazione potrà quindi svolgere questo incarico impiegando le risorse disponibili e, così facendo, ridurre le spese dei Cantoni, sgravare profondamente l'amministrazione pubblica e l'onere amministrativo dei locatori e dei gruppi d'interesse.

## **2.2 Ulteriori modifiche del diritto di locazione**

Secondo il mandato del Consiglio federale del 15 gennaio 2014, il progetto dovrà includere ulteriori modifiche che tengano conto dell'equilibrio tra gli interessi delle due parti (locatore e conduttore). La disposizione del Consiglio federale è motivata dal fatto che estendere l'obbligo di utilizzo del modulo in tutta la Svizzera avvantaggia in particolare il conduttore, poiché obbliga alla trasparenza sulla precedente pigione e a motivare eventuali aumenti prima di stipulare ogni nuovo contratto di locazione. Trasferire alla Confederazione la competenza in materia di moduli dovrebbe invece favorire in particolare il locatore (cfr. 3.1). Tuttavia, all'interno del progetto questa misura, da sola, non è sufficiente a equilibrare gli interessi delle due parti.

È necessario quindi introdurre ulteriori modifiche del diritto di locazione che tengano conto di questo equilibrio e avvantaggino soprattutto il locatore. I cambiamenti proposti contengono due punti al riguardo: l'articolo 269d capoverso 5, secondo il quale per la comunicazione di aumenti di pigione e di adeguamenti degli importi in acconto per le spese accessorie è sufficiente la riproduzione meccanica della firma (firma in facsimile), e il nuovo capoverso 6 dello stesso articolo in conformità del quale per la comunicazione degli aumenti di pigione previsti in un accordo sulle pigioni scalari è sufficiente la

---

<sup>7</sup> RS 944.3

semplice notifica. Una disposizione per riequilibrare gli interessi a favore del conduttore è l'articolo 269d capoverso 2 secondo il quale gli aumenti di pigione per migliorie energetiche o di valorizzazione sono effettivi non prima della scadenza dell'anno consecutivo, se non sono stati indicati per iscritto al momento della conclusione del contratto. Queste tre modifiche sono già contenute nel progetto di revisione che il Consiglio federale ha sottoposto al Parlamento tramite il Messaggio del 12 dicembre 2008<sup>8</sup> concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive). Già allora le tre disposizioni non avevano sollevato alcuna opposizione, a differenza dell'intero progetto di revisione, respinto in seguito alla decisione del Consiglio nazionale del 14 settembre 2010, contrariamente al Consiglio degli Stati, di non entrare in materia.

### **3 Spiegazione delle singole disposizioni**

#### **3.1 Art. 266/ cpv. 2 Forma della disdetta per locali di abitazione e commerciali**

*<sup>2</sup> Il locatore deve dare la disdetta mediante un modulo sul quale sia indicata al conduttore la procedura per contestare la disdetta o per domandare una prorogazione della locazione. Il modulo deve essere rilasciato o approvato dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB).*

Secondo il diritto vigente, l'autorizzazione del modulo per comunicare la disdetta deve essere richiesta presso i singoli Cantoni. La nuova disposizione prevede che l'approvazione dei moduli diventi di competenza dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), in modo da semplificare il processo e uniformare la prassi. Questa modifica favorisce i locatori che possiedono immobili in diversi Cantoni. Questi, infatti, non saranno più costretti a utilizzare vari moduli o a richiedere l'autorizzazione presso diverse autorità cantonali.

#### **3.2 Art. 269d Aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali del contratto da parte del locatore**

*<sup>1</sup> Il locatore può aumentare in qualsiasi momento la pigione per la prossima scadenza di disdetta. Deve comunicare e motivare l'aumento al conduttore almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso mediante un modulo rilasciato o approvato dall'UFAB.*

La disposizione stabilisce che eventuali aumenti di pigione e altre modificazioni unilaterali devono essere comunicati e motivati tramite un modulo rilasciato o approvato dall'UFAB. Come nel caso del modulo utilizzato per la disdetta, secondo il diritto vigente tale autorizzazione va richiesta presso i singoli Cantoni. Per semplificare i processi e uniformare la prassi anche i formulari per gli aumenti di pigione e altre modifiche unilaterali saranno di competenza dell'UFAB. Questa modifica favorisce i locatori che possiedono immobili in diversi Cantoni. Rimangono, invece, invariati l'obbligo di motivazione e le informazioni che il modulo deve contenere.

*<sup>2</sup> Gli aumenti di pigione per migliorie energetiche o di valorizzazione possono essere effettivi non prima della scadenza dell'anno consecutivo all'inizio dei rapporti di locazione. Prima di questo termine, eventuali aumenti sono effettivi solo se indicati per iscritto al momento della conclusione del contratto.*

Secondo l'articolo 269a lettera b CO, di regola non sono abusive le pigioni giustificate da prestazioni suppletive del locatore. In conformità con l'articolo 14 capoverso 1 dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali di abitazione o commerciali (OLAL<sup>9</sup>), sono prestazioni suppletive del locatore gli investimenti per migliorie di valorizzazione, l'ingrandimento della cosa locata, come pure le prestazioni accessorie suppletive. L'articolo 14 capoverso 2 OLAL riporta un elenco delle migliorie energetiche considerate prestazioni suppletive. Il nuovo capoverso 2 dell'articolo 269a mira a impedire che i conduttori debbano farsi carico di un aumento inaspettato della pigione legato a interventi edili poco dopo l'inizio della locazione. Con l'entrata in vigore della modifica, gli aumenti di pigione dovuti a

---

<sup>8</sup> FF 2009 311 ss.

<sup>9</sup> RS 221.213.11

migliorie di valorizzazione (art. 14 cpv. 1 OLAL) e a migliorie energetiche (art. 14 cpv. 2 OLAL) saranno effettivi solo dopo un anno dall'inizio dei rapporti di locazione. Questo termine, che decorre a partire dalla stipula del contratto, non si applica, tuttavia, ad altre prestazioni suppletive quali l'ingrandimento dell'abitazione locata o prestazioni accessorie supplementari. Ciò nonostante il termine è applicabile solo nel caso in cui il locatore non abbia comunicato tale eventualità al conduttore prima che le parti stipulassero il contratto. Un aumento della pigione dovuto a migliorie energetiche o di valorizzazione non è effettivo prima della scadenza dell'anno consecutivo all'inizio dell'accordo soltanto nel caso in cui non sia stato comunicato per iscritto (art. 12 ss. CO) prima della sua stipula. Infatti in tal caso il locatore può avvertire il potenziale inquilino che verranno eseguite ad es. migliorie energetiche che determineranno una modifica della pigione. Anche se non sarà possibile comunicare a quanto ammonterà l'aumento della pigione prima della stipula del contratto, il locatore è tenuto almeno a mostrare gli interventi che porteranno all'aumento, effettivo prima della scadenza dell'anno successivo alla conclusione del contratto di locazione.

Analogamente, secondo l'attuale giurisprudenza<sup>10</sup> sulla comunicazione tardiva di modifiche del contratto relativa all'articolo 269d capoverso 1 CO, non è causa di nullità un aumento della pigione dovuto a migliorie energetiche o di valorizzazione non comunicato prima della stipula del contratto, ma annunciato successivamente, prima della scadenza dell'anno conseguente alla conclusione dell'accordo. Come nel caso di una comunicazione tardiva secondo il capoverso 1, tale aumento sarà applicabile solo per la prossima scadenza di disdetta, successiva alla scadenza dell'anno seguente la stipula del contratto. Il termine di 30 giorni per la contestazione della pigione iniziale rimane invariato.

<sup>3</sup> *L'aumento è nullo se il locatore:*

*a. non lo comunica mediante il modulo prescritto;*

*b. non lo motiva;*

*c. lo comunica con la minaccia di disdetta o dando la disdetta.*

L'articolo 269d capoverso 3 corrisponde al capoverso 2 dello stesso articolo precedentemente in vigore.

<sup>4</sup> *I capoversi 1 e 3 si applicano anche se il locatore intende in altro modo modificare unilateralmente il contratto a svantaggio del conduttore, segnatamente diminuendo le sue prestazioni o introducendo nuove spese accessorie.*

Il contenuto del capoverso 4 corrisponde a quello del capoverso 3 precedentemente in vigore. In seguito all'introduzione del nuovo capoverso 2, la disposizione non rinvia più ai capoversi 1 e 2, ma ai capoversi 1 e 3.

<sup>5</sup> *Per la comunicazione di aumenti di pigione e di adeguamenti degli importi in acconto per le spese accessorie è sufficiente la riproduzione meccanica della firma.*

Il capoverso 5 equipara la riproduzione meccanica della firma alla firma autografa per le modifiche della pigione e degli importi in acconto, aggiungendo così un caso giuridicamente regolato all'articolo 14 capoverso 2 CO. La rinuncia all'obbligo della firma autografa per queste due fattispecie fa seguito a una richiesta spesso sollevata dai locatari. Infatti la nuova disposizione permette soprattutto alle grandi amministrazioni immobiliari di firmare i moduli utilizzati per comunicare eventuali modifiche o, in casi particolari, le relative lettere di accompagnamento<sup>11</sup>, tramite la riproduzione meccanica della firma (firma in facsimile) Si evita, così, un enorme onere amministrativo senza pregiudicare la situazione giuridica del conduttore. Questa possibilità è limitata esclusivamente alle modifiche della pigione e degli importi in acconto. La firma autografa continuerà a essere necessaria

<sup>10</sup> DTF 131 III 566 ss. consid. 3.3

<sup>11</sup> TF 4A 285/2013

per le altre modificazioni unilaterali del contratto. Infatti generalmente queste ultime non sono operazioni destinate a un vasto pubblico, ma fattispecie che richiedono contratti particolari, distinte dai processi di routine sulla modifica delle pigioni e che possono avere conseguenze per il locatore che arrivano fino alla disdetta. Può inoltre accadere che, alle nuove condizioni, quest'ultimo non sia più in grado di rinnovare il contratto di locazione.

<sup>6</sup> *Per la comunicazione degli aumenti di pigione previsti in un accordo sulle pigioni scalari è sufficiente la semplice notifica.*

Un aumento della pigione in base a una scala pattuita è definito dalle parti mediante un contratto che deve indicare, tra l'altro, l'importo dell'aumento in franchi e la data della sua entrata in vigore. Siccome il conduttore ne è già a conoscenza, la comunicazione dell'aumento non richiederà l'utilizzo del modulo. In questo caso sarà quindi sufficiente la comunicazione scritta (art. 12 ss. CO) da parte del locatore.

### **3.3 Art. 270 cpv. 2 Pigione iniziale**

<sup>2</sup> *Prima della conclusione di un nuovo contratto di locazione per locali di abitazione è obbligatorio comunicare al conduttore la pigione applicata nel precedente rapporto di locazione e motivare un eventuale aumento della stessa, mediante il modulo di cui all'articolo 269d capoverso 1.*

Anche in questo caso, per semplificare il processo e uniformare la prassi, la nuova disposizione attribuisce all'UFAB l'incarico di rilasciare o approvare i moduli per comunicare la pigione precedente e motivarne eventuali aumenti. I locatori che possiedono immobili in diversi Cantoni saranno così avvantaggiati.

L'obbligo di utilizzo del modulo vige esclusivamente per la conclusione di contratti di locazione nuovi, ossia nel caso in cui nel locale di abitazione subentri un nuovo conduttore. Non si applica, invece, alle modifiche dell'accordo legate a cambiamenti minimi di un rapporto di locazione già esistente tra le parti. Tuttavia in questi casi è obbligatorio, in determinate circostanze, l'utilizzo del modulo di cui all'articolo 269d per notificare gli aumenti di pigione. Per i locali di abitazione nuovi o che hanno subito importanti lavori di costruzione (ad. es. modifica del numero di locali) non è possibile indicare la pigione precedente per confrontarla con quella nuova. L'articolo 270 capoverso 2 CO non si applica quindi a questa fattispecie.

Attualmente i dettagli relativi al contenuto del modulo e alle informazioni da comunicare tramite quest'ultimo sono regolamentate dal Consiglio federale nella OLAL. Secondo l'articolo 19 capoverso 3 OLAL, le disposizioni riguardanti il modulo di notificazione di aumenti di pigione e di altre modificazioni unilaterali ai sensi dell'articolo 269d CO si applicano per analogia qualora l'uso del modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione sia dichiarato obbligatorio. Poiché il modulo diventerà di competenza federale, l'articolo 19 OLAL dovrà essere modificato.

Come già visto nella sezione 2.1.5, appare più opportuno che il modulo venga consegnato prima della stipula del contratto. Il locatore può dimostrare di aver trasmesso il modulo nei tempi corretti facendosi rilasciare dal conduttore una conferma scritta, come ad es. una copia firmata del modulo inviata al locatario insieme alla proposta di contratto. Una procedura così semplice dimostra che la nuova regolamentazione non causerà gravi oneri amministrativi. Utilizzare il modulo è una soluzione conveniente: l'obbligo di informazione, infatti, aumenterà la trasparenza, garantendo sicurezza giuridica sia per il locatore che per il conduttore.

In base all'articolo 269d e alla giurisprudenza, se il modulo non viene utilizzato, se non contiene tutte le indicazioni obbligatorie, se presenta vizi di forma o se viene consegnato in ritardo, il contratto di locazione concluso è parzialmente nullo in merito alla pigione. Nel caso di una contestazione, la pigione dovrà quindi essere stabilita da un'autorità giudiziaria.

### **3.4 Art. 298 cpv. 2 Forma della disdetta per locali di abitazione e commerciali**

<sup>2</sup> *Il locatore deve dare la disdetta mediante un modulo sul quale sia indicata all'affittuario la procedura per contestare la disdetta o per domandare una prorazione dell'affitto. Il modulo deve essere rilasciato o approvato dall'UFAB.*

Come nel caso dell'articolo 266/ sulla locazione, anche per quanto riguarda l'affitto la competenza in materia di rilascio e approvazione del modulo di disdetta viene trasferita all'unità amministrativa federale incaricata.