

Legge federale sui contratti-quadro di locazione e sul conferimento dell'obbligatorietà generale

del 23 giugno 1995 (Stato il 1° aprile 1996)

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,

visto l'articolo 34^{septies} capoverso 2 della Costituzione federale¹;
visto il messaggio del Consiglio federale del 27 settembre 1993²,
decreta:

Sezione 1: Contratti-quadro di locazione

Art. 1 Definizione

¹ Ai sensi della presente legge, il contratto-quadro di locazione (contratto-quadro) è una convenzione mediante la quale le associazioni di locatori e di locatari stabiliscono di comune accordo disposizioni tipo concernenti la conclusione, il contenuto e l'estinzione dei contratti di locazione individuali per alloggi e locali commerciali.

² Il contratto-quadro può pure contenere altre disposizioni, sempre che queste riguardino il rapporto tra locatori e locatari. In particolare, può includere prescrizioni sulla costituzione in comune di organi d'informazione e di consulenza.

³ Un contratto-quadro può essere concluso:

- a. per tutta la Svizzera;
- b. per il territorio di uno o più Cantoni;
- c. per regioni con almeno 30 000 alloggi o 10 000 locali commerciali.

Art. 2 Forma

Il contratto-quadro di locazione richiede per la sua validità la forma scritta. Deve essere redatto nelle lingue ufficiali del campo d'applicazione territoriale.

Art. 3 Deroga a disposizioni imperative

¹ Su comune richiesta delle parti contraenti, il Consiglio federale può autorizzare la deroga a disposizioni imperative del diritto di locazione nel contratto-quadro, qualora quest'ultimo:

- a. sia concluso da associazioni o organizzazioni rappresentative che difendono gli interessi di locatori o locatari;

RU 1996 750

¹ RS 101

² FF 1993 III 753

- b. offra ai locatari una protezione almeno equivalente dalle pigioni abusive, da altre pretese abusive e da disdette;
- c. non sia contrario ad altre disposizioni del diritto imperativo della Confederazione e dei Cantoni.

² Sono considerate rappresentative le associazioni e organizzazioni che:

- a. secondo i loro statuti, perseguono da almeno dieci anni l'obiettivo principale di tutelare locatori o locatari;
- b. rappresentano almeno il 5 per cento dei locatari o locatori del campo d'applicazione o i cui membri hanno concluso, direttamente o indirettamente, almeno il 10 per cento dei contratti individuali di locazione.

³ Il contratto-quadro di locazione non può tuttavia derogare ai seguenti articoli del Codice delle obbligazioni³:

- a. 266*l* a 266*o* (forma della disdetta);
- b. 269 e 269*d* (protezione dalle pigioni abusive e da altre pretese abusive);
- c. 270*e*(permanenza della validità del contratto di locazione durante la procedura d'impugnazione);
- d. 271, 273 capoversi 1, 4 e 5 e 273*a* capoverso 1 (protezione da disdette abusive);
- e. 274 a 274*g* (autorità e procedura).

⁴ Inoltre il contratto-quadro non può:

- a. derogare all'articolo 270 del Codice delle obbligazioni (contestazione della pigione iniziale) se il Cantone o i Cantoni interessati hanno dichiarato obbligatorio l'uso del modulo ufficiale giusta l'articolo 269*d* (art. 270 cpv. 2 CO);
- b. limitare il diritto dei locatari di domandare una diminuzione della pigione (art. 270*a*) o di contestare un aumento della pigione (art. 270*b*).

⁵ Il Consiglio federale disciplina la procedura per la concessione dell'autorizzazione. Nell'ambito della stessa, devono essere sentiti i Cantoni interessati.

Sezione 2: Conferimento dell'obbligatorietà generale

Art. 4 In generale

¹ Su comune richiesta delle parti contraenti, può essere conferita l'obbligatorietà generale a contratti-quadro. L'obbligatorietà generale può essere di durata determinata o indeterminata.

² L'obbligatorietà generale non può essere conferita a disposizioni concernenti la composizione di controversie da parte di tribunali arbitrali.

³ RS 220

Art. 5 Effetti

¹ Le disposizioni d'obbligatorietà generale del contratto-quadro sono imperative per tutti i rapporti di locazione nel campo d'applicazione territoriale e materiale.

² Le disposizioni di contratti di locazione individuali contrarie a prescrizioni d'obbligatorietà generale sono nulle, salvo che siano più favorevoli al locatario.

³ Le disposizioni nulle sono sostituite dalle prescrizioni del contratto-quadro.

Art. 6 Condizioni

L'obbligatorietà generale può essere conferita solo se:

- a. il contratto quadro soddisfa le esigenze di cui all'articolo 3;
- b. le organizzazioni rappresentative di locatori e locatari, che non sono parti contraenti, sono state ammesse ai negoziati contrattuali e, nel quadro della procedura d'audizione (art. 10), non hanno rifiutato espressamente l'obbligatorietà generale;
- c. le parti contraenti dimostrano che l'obbligatorietà generale è di interesse pubblico e serve in particolare a promuovere la pace dell'alloggio.

Art. 7 Competenza

¹ Qualora il campo d'applicazione del contratto-quadro si estenda al territorio di più Cantoni, l'obbligatorietà generale è conferita dal Consiglio federale.

² Qualora il campo d'applicazione del contratto-quadro sia limitato al territorio di un Cantone o a una parte dello stesso, l'obbligatorietà generale è conferita dal Cantone.

Art. 8 Richiesta

¹ Per il conferimento dell'obbligatorietà generale a un contratto-quadro, le parti contraenti devono presentare alle autorità competenti una richiesta comune debitamente motivata e in forma scritta. Le disposizioni cui deve essere conferita l'obbligatorietà generale devono essere allegate alla richiesta nelle lingue ufficiali del campo d'applicazione territoriale.

² La richiesta deve precisare:

- a. il campo d'applicazione territoriale e materiale;
- b. l'inizio e la durata dell'obbligatorietà generale e
- c. le indicazioni necessarie circa le condizioni di cui agli articoli 3 e 6.

Art. 9 Pubblicazione della richiesta

¹ Sempre che non si riveli manifestamente inammissibile, la richiesta deve essere pubblicata dall'autorità competente, nelle lingue ufficiali determinanti, nel Foglio ufficiale svizzero di commercio, nei Fogli ufficiali dei Cantoni interessati e negli organi delle associazioni di locatori e locatari. Deve inoltre essere segnalata nei principali quotidiani del campo d'applicazione territoriale del contratto-quadro.

² L'autorità impartisce un termine di consultazione di 60 giorni.

Art. 10 Consultazione

¹ Entro il termine di consultazione, ogni persona interessata all'obbligatorietà generale può esprimersi per scritto in merito alla richiesta pubblicata.

² Prima di conferire l'obbligatorietà generale, il Consiglio federale consulta i Cantoni interessati, come pure le organizzazioni di locatori e locatari coinvolte che non sono parte contraente del contratto-quadro. Può invitare anche altre associazioni vicine alle organizzazioni di locatori o di locatari ad esprimere il loro parere.

³ Prima di conferire l'obbligatorietà generale, l'autorità cantonale competente consulta le organizzazioni di locatori e locatari interessate che non sono parte contraente del contratto-quadro. Può invitare anche altre associazioni vicine alle organizzazioni di locatori o di locatari ad esprimere il loro parere.

Art. 11 Conferimento dell'obbligatorietà generale; notifica e pubblicazione

¹ Se ritiene che siano soddisfatte le condizioni per il conferimento dell'obbligatorietà generale, l'autorità competente stabilisce il campo d'applicazione territoriale e materiale e determina inizio e durata dell'obbligatorietà.

² La decisione concernente l'obbligatorietà generale è notificata per scritto alle parti contraenti.

³ Il conferimento dell'obbligatorietà generale da parte del Consiglio federale e le disposizioni d'obbligatorietà generale sono pubblicati integralmente nel Foglio federale. La pubblicazione deve essere segnalata negli organi di stampa, conformemente all'articolo 9.

⁴ Il conferimento dell'obbligatorietà generale da parte del Cantone e le relative disposizioni d'obbligatorietà generale sono pubblicate integralmente nel Foglio ufficiale cantonale dopo la loro approvazione. La pubblicazione deve essere segnalata negli organi di stampa, conformemente all'articolo 9.

Art. 12 Approvazione del conferimento cantonale dell'obbligatorietà generale

¹ Per essere valido, il conferimento cantonale dell'obbligatorietà generale deve essere approvato della Confederazione. Le disposizioni dell'articolo 7a della legge sull'organizzazione dell'amministrazione⁴ disciplinano la procedura.

² L'approvazione è concessa se sono soddisfatte le condizioni per il conferimento dell'obbligatorietà generale e se la procedura si è svolta regolarmente.

³ La decisione concernente l'approvazione deve essere notificata per scritto al Cantone e alle parti contraenti debitamente motivata.

⁴ RS 172.010

⁴ Qualora risultasse successivamente che le condizioni per il conferimento dell'obbligatorietà generale non erano o non sono più soddisfatte, il Consiglio federale revoca l'approvazione.

Art. 13 Spese

¹ Le spese per la pubblicazione della richiesta e della decisione e altre spese eventuali sono a carico delle parti, che ne rispondono solidalmente.

² Al termine della procedura, l'autorità competente statuisce sulle spese ripartendole tra le parti contraenti. Le decisioni definitive sulle spese sono parificate alle sentenze esecutive ai sensi dell'articolo 80 della legge federale sulla esecuzione e sul fallimento⁵.

Art. 14 Abrogazione e caducità

¹ L'obbligatorietà generale è abrogata dall'autorità competente:

- a. su richiesta di tutte le parti contraenti;
- b. d'ufficio, qualora risulti che le condizioni per l'obbligatorietà generale non erano o non sono più soddisfatte;
- c. d'ufficio, in caso di disdetta anticipata di un contratto cui è stata conferita l'obbligatorietà generale.

² L'obbligatorietà generale decade:

- a. allo scadere del termine, se è stata conferita per una durata determinata;
- b. allo scadere della durata di validità del contratto cui è stata conferita l'obbligatorietà generale.

³ L'articolo 11 capoversi 2, 3 e 4 si applica per analogia all'abrogazione e alla caducità dell'obbligatorietà generale.

Art. 15 Modificazioni

Gli articoli 6 a 14 si applicano per analogia quando:

- a. si modificano disposizioni cui è stata conferita l'obbligatorietà generale o si conferisce obbligatorietà generale a nuove disposizioni;
- b. la durata dell'obbligatorietà generale è prolungata o quest'ultima è parzialmente abrogata.

Sezione 3: Disposizioni finali

Art. 16 Esecuzione

Il Consiglio federale emana le disposizioni d'esecuzione.

⁵ RS 281.1

Art. 17 Modificazione del diritto vigente

La legge federale sull'organizzazione giudiziaria⁶ è modificata come segue:

Art. 99 lett. a^{bis}

...⁷

Art. 18 Referendum ed entrata in vigore

¹ La presente legge sottostà al referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

Data dell'entrata in vigore: 1° marzo 1996⁸

⁶ RS 173.110

⁷ Testo inserito nella LF menzionata.

⁸ DCF del 31 gen. 1996 (RU 1996 755)