Decreto federale concernente l'iniziativa popolare «per delle pigioni corrette»

del 12 marzo 2002

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,

visto l'articolo 139 capoverso 5 della Costituzione federale¹;

vista la cifra III del decreto federale del 18 dicembre 1998² su una nuova Costituzione federale;

esaminata l'iniziativa popolare federale «per delle pigioni corrette», depositata il 14 marzo 1997³;

visto il messaggio del Consiglio federale del 15 settembre 1999⁴,

decreta:

Art. 1

¹ L'iniziativa «per delle pigioni corrette» del 14 marzo 1997 è valida ed è sottoposta al voto del popolo e dei Cantoni.

² Adeguata formalmente alla nuova Costituzione federale del 18 aprile 1999, l'iniziativa ha il tenore seguente⁵:

I

La Costituzione federale è modificata come segue:

Art. 109 cpv. 1 secondo periodo e cpv. 3 (nuovo)

¹ ... Essa disciplina la protezione dei locatari da pigioni abusive e da altre pretese abusive del locatore, l'impugnabilità delle disdette ingiustificate e la protrazione temporanea dei rapporti di locazione.

³ Le disposizioni secondo il capoverso I si fondano sui seguenti principi:

- a. Sono abusive le pigioni iniziali con le quali il locatore ottiene un reddito sproporzionato dalla cosa locata o fondate su costi sproporzionati. Sono sproporzionati i costi che provocano una pigione che, secondo la statistica, eccede le pigioni medie per oggetti locati comparabili. Il capitale sopportante i rischi può essere remunerato soltanto fino a concorrenza del saggio ipotecario secondo la lettera b.

¹ RS 101

² RU 1999 2556

³ FF 1997 IV 370

⁴ FF 1999 8685

⁵ L'iniziativa popolare è stata depositata vigente la Costituzione federale del 29 maggio 1874; si riferiva pertanto a tale testo e non alla Costituzione federale del 18 aprile 1999. Il testo originale dell'iniziativa popolare chiedeva di completare l'articolo 34^{septies} della Costituzione federale con un nuovo periodo nel capoverso I e un nuovo capoverso I^{bis}, come pure di completare le disposizioni transitorie della Costituzione federale.

- b. Nel corso del rapporto di locazione, le pigioni possono unicamente essere adattate all'evoluzione dei costi comprovata a contare dalla conclusione del contratto, alla remunerazione delle prestazioni suppletive del locatore e al fine di assicurare il potere d'acquisto del capitale sopportante i rischi. La variazione del saggio ipotecario si commisura al saggio medio delle ipoteche calcolato su un periodo quinquennale.
- c. In caso di trapasso della proprietà dell'immobile, la pigione può essere adattata al livello ammissibile per le pigioni iniziali secondo la lettera a. Gli aumenti di pigione devono essere scalari se superano il 10 per cento.
- d. I Cantoni possono prevedere che possano essere addebitate come spese accessorie soltanto le prestazioni che variano in funzione del consumo dei locatari.
- e. Le pigioni iniziali, gli aumenti di pigione nonché le altre pretese del locatore devono essere notificate e motivate su un modulo approvato dall'autorità, con l'indicazione della possibilità di contestarle. In caso di violazione di queste prescrizioni, la pigione iniziale massima rimane quella del locatario precedente; aumenti di pigione e altre pretese del locatore sono nulle.
- f. Per le pigioni di abitazioni di utilità pubblica nel settore abitativo e per contratti quadro di locazione dichiarati di obbligatorietà generale secondo il capoverso 2 rimangono salve disposizioni deroganti alle lettere a, b e c. Esse devono tuttavia garantire una protezione equivalente da pigioni abusive e da altre pretese abusive del locatore. Le pigioni controllate dall'autorità possono essere sottoposte a prescrizioni speciali.
- g. Il locatore deve provare che la sua disdetta è giustificata. La disdetta del locatore è ingiustificata se priva d'interesse degno di protezione o sproporzionata, segnatamente se data:
 - perché il locatario fa valere in buona fede un suo diritto o per dissuaderlo dal farlo valere,
 - per procedere a lavori di modificazione, rinnovo o demolizione sproporzionati,
 - per ottenere una pigione d'importo superiore nel rapporto di locazione in corso o all'atto della conclusione di un nuovo contratto di locazione,
 - per trasformare l'immobile in proprietà per piani o in analoghe forme proprietarie,
 - per indurre il locatario ad acquistare la cosa locata.

II

Le disposizioni transitorie della Costituzione federale sono modificate come segue:

Art. 197 n. 2 (nuovo)

2. Disposizione transitoria ad art. 109 (Locazione)

¹ Entro un anno dall'accettazione dell'articolo 109 capoverso 1 secondo periodo e capoverso 3 in votazione popolare, il Consiglio federale emana in via di ordinanza le disposizioni esecutive necessarie fino all'entrata in vigore della pertinente legislazione. In tal ambito può derogare agli articoli di legge del Titolo ottavo del Codice delle obbligazioni che contraddicono alle nuove disposizioni costituzionali. Prevede che il saggio medio per le ipoteche determinante secondo l'articolo 109 capoverso 3 lettera b si calcoli nei primi cinque anni in funzione della media degli anni trascorsi dopo l'entrata in vigore delle disposizioni esecutive. Le pigioni possono essere adattate alla variazione dei saggi ipotecari al più presto quando il saggio medio determinante per le ipoteche diverge di un mezzo per cento almeno dal saggio ipotecario di base applicato all'atto dell'ultima determinazione della pigione.

² Entro due anni dall'accettazione dell'articolo 109 capoverso 3 in votazione popolare, la Confederazione, in collaborazione con i Cantoni, rileva statisticamente le pigioni degli oggetti locati, comparabili per situazione, dimensioni, attrezzatura, stato e periodo di costruzione.

Art. 2

L'Assemblea federale raccomanda al popolo e ai Cantoni di respingere l'iniziativa.

Consiglio nazionale, 12 marzo 2002

La presidente: Liliane Maury Pasquier

Il segretario: Christoph Thomann

Consiglio degli Stati, 12 marzo 2002

Il presidente: Anton Cottier

Il segretario: Christoph Lanz