

Numero
5975

fr

0

Bellinzona
1 dicembre 2021

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

Signora
Laurence Fehlmann Rielle
Presidente della Commissione
degli affari giuridici del Consiglio nazionale
3003 Berna

recht@bwo.admin.ch

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

- **15.455 n Iv. Pa. Egloff. Impedire le sublocazioni abusive**
- **16.458 n Iv. Pa. Vogler. Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili**
- **16.459 n Iv. Pa. Feller. Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente**
- **18.475 n Iv. Pa. (Merlini) Markwalder. Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari.**

Stimata Presidente,
Gentili Signore ed egregi Signori,

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.

Prendiamo atto che con i tre progetti di atto normativo separati che ci avete sottoposto intendete attuare le quattro iniziative parlamentari in ambito di diritto di locazione sopraindicate. Si tratta di adeguamenti concernenti la sublocazione, le prescrizioni formali in caso di aumento di pigione e altre modifiche contrattuali unilaterali, nonché la disdetta per bisogno personale. Lo scrivente Consiglio concorda di principio con le modifiche proposte, ritenuto che i progetti appaiono ponderati e rispettosi degli interessi di tutte le parti al contratto di locazione.

Vi sottoponiamo di seguito alcune osservazioni puntuali sulle singole disposizioni.

PROGETTO 1

CO diritto di locazione: sublocazione

Art. 262 CO

In generale si ritiene positiva la proposta di una migliore chiarificazione delle regole inerenti la sublocazione.

- **Capoversi 1 e 2** (*consenso scritto del locatore, richiesta scritta da parte del conduttore*)

L'introduzione della forma scritta per il consenso da parte del locatore è senz'altro auspicabile, per evidenti ragioni di chiarezza, quindi di prova in caso di contenzioso. Pure positiva, per i medesimi motivi, dev'essere valutata l'introduzione del principio della richiesta scritta di sublocazione da parte del conduttore indicando le condizioni di sublocazione, alla quale dovrà appunto seguire la presa di posizione scritta del locatore. Siccome le modifiche proposte dovrebbero permettere alle parti di chiarire già da subito i termini della sublocazione, verosimilmente si potranno evitare conflitti successivi tra locatore e conduttore, come pure problemi per il subconduttore conseguenti a tali controversie.

- **Capoverso 3** (*obbligo per il conduttore di informare il locatore sulle modifiche alle indicazioni della sublocazione*)

Si condivide l'introduzione dell'obbligo per il conduttore di informare il locatore di eventuali modifiche nell'ambito della sublocazione. Per evitare qualsiasi malinteso, postuliamo che in caso di modifiche del contratto di sublocazione, il conduttore debba chiedere una nuova e preventiva autorizzazione scritta al locatore.

- **Capoverso 4** (*ragioni per le quali il locatore può negare il consenso*)

- *a. Progetto (maggioranza)*: il progetto della maggioranza corrisponde in buona sostanza al capoverso 2 dell'art. 262 CO in vigore; l'unica novità è data dalla lettera d), che prevede la possibilità per il locatore di negare il consenso alla sublocazione se questa supera i due anni. A mente dello scrivente Consiglio, appare sensato fissare un limite temporale, di cui il progetto non vieta peraltro il prolungamento, poiché se il conduttore volesse concedere a terzi per un tempo più lungo la cosa locata, vi è da chiedersi per quale ragione manterrebbe il contratto anziché disdirlo. In altri termini, in assenza di un termine temporale, ossia concedendo a tempo indeterminato al conduttore di assumere il ruolo di locatore nell'ambito della sublocazione, si rischia di compromettere la natura stessa del rapporto di locazione originario. D'altro canto, osserviamo che il fatto di porre limiti temporali alla sublocazione potrebbe essere problematico nell'ambito della locazione di locali commerciali (in particolare ristoranti), dove la sublocazione a lunga durata si riscontra sovente.

- *b. Proposta della minoranza I (locatore può negare il consenso alla sublocazione se è evidente che il conduttore non farà più ritorno all'abitazione)*: non condividiamo tale proposta, in quanto a nostro modo di

vedere non si può pretendere dal locatore che debba dimostrare che manifestamente il conduttore non farà più ritorno nell'abitazione; si tratterebbe di una prova negativa proceduralmente improponibile. Rileviamo inoltre che, se in effetti il conduttore non intende più fare ritorno nell'abitazione, non si vede per quale motivo vorrebbe proporre un subconduttore invece di porre termine al rapporto di locazione originario.

- *c. Proposta della minoranza II (stralcio del cpv. 4, nuovi cpv. 5 e 6):* non si comprende per quale motivo la minoranza II vorrebbe stralciare il cpv. 4; l'elenco dei casi in cui il locatore può negare il consenso alla sublocazione appare in effetti essenziale. Concordiamo con la proposta di mantenere la norma che prevede la responsabilità del conduttore verso il locatore se il sublocatore usa la cosa locata in modo diverso da quello permesso al conduttore (attuale capoverso 3 e futuro capoverso 5). Quanto prevede il cpv. 6 proposto, ossia la possibilità di recedere dal contratto, previa diffida, in caso di violazione degli accordi presi, è interessante, ma non è dato comprendere per quale ragione ciò non potrebbe coesistere con il cpv. 4, di cui invece la minoranza II propone lo stralcio.
- *d. Proposta della minoranza III (nuovo cpv. 6):* la formulazione di questo capoverso, relativo alla possibilità di recedere dal contratto previa diffida, in determinati casi, appare preferibile rispetto a quello della minoranza II.

Art. 291 CO

Ritenuto che le proposte di modifica di tale norma ricalcano quelle della sublocazione si rimanda alle considerazioni che precedono. Precisiamo a tal riguardo che non è condivisibile la proposta di minoranza IV, la quale suggerisce addirittura di stralciare l'articolo 291 CO che regola il subaffitto.

PROGETTO 2

CO diritto di locazione: prescrizioni formali

Art. 269d CO

Valutiamo positivamente l'introduzione dei due nuovi capoversi proposti (nn. 4 e 5), confermando, quanto alla firma riprodotta meccanicamente per la notifica dell'aumento di pigione, come pure alla semplice notifica scritta per le pigioni scalari, la nostra posizione favorevole già espressa in occasione della procedura di consultazione indetta dal Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca nel 2014.

- Capoverso 4 (Firma riprodotta meccanicamente)
Vista l'evoluzione tecnologica si ritiene sufficiente la firma riprodotta meccanicamente sul modulo per l'aumento di pigione e altre modifiche unilaterali del contratto. Tale modifica costituirà un vantaggio, in particolare per le grandi amministrazioni di immobili, senza comportare svantaggi per gli inquilini.

- Capoverso 5 (Forma scritta per la notifica di aumenti di pigioni scalari)
Osserviamo innanzitutto che il Canton Ticino ha fatto uso della possibilità offerta dall'art. 19 cpv. 2 OLAL di dichiarare modulo legalmente sufficiente per la notificazione di aumenti di pigioni scalari la copia delle pattuizioni di pigioni. L'articolo 4 capoverso 4 della Legge cantonale di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto del 24 giugno 2010 (RL 222.100) prevede che "in caso di pigione scalare (art. 269c CO) è sufficiente per la notificazione dell'aumento di pigione la presentazione della copia della pattuizione di pigione". Di principio, concordiamo con la proposta intesa a richiedere solo la forma scritta per la comunicazione dell'entrata in vigore degli aumenti scalari pattuiti contrattualmente. Vista la pattuizione già avvenuta in fase contrattuale degli aumenti di pigione in forma scalare sembrerebbe sufficiente una comunicazione scritta dell'adeguamento senza l'uso del modulo ufficiale. Quest'ultimo documento potrebbe infatti creare malintesi, perché induce in errore il conduttore, lasciandogli intendere che possa contestare quanto già pattuito. Osserviamo tuttavia che l'utilizzo di una semplice lettera scritta del locatore potrebbe avere effetti nefasti per il conduttore, nella misura in cui l'aumento di pigione così notificato non dovesse corrispondere alla scala pattuita dalle parti, che il termine fosse sbagliato o che l'adeguamento venisse richiesto in tempo inopportuno. Per il conduttore che non dovesse reagire alla lettera di notifica dell'aumento di pigione scalare nonostante gli errori, vi potrebbero essere conseguenze anche importanti.

PROGETTO 3

CO diritto di locazione: disdetta per bisogno personale

In generale la modifica proposta è intesa ad accelerare l'evasione di contenziosi riguardanti le disdette per bisogno personale del locatore. Sarà sufficiente far valere da parte del locatore, sulla base di una valutazione oggettiva, un bisogno personale importante e attuale. L'urgenza del bisogno non sarà più così rilevante nella ponderazione degli interessi per concedere una prorogazione secondo l'articolo 272 CO, come pure nell'ambito della disdetta data dal nuovo proprietario (nuovo locatore) nell'ambito dell'alienazione dell'ente locato.

Le modifiche proposte vanno a nostro avviso valutate positivamente, nella misura in cui sono intese a non dilungare eccessivamente le procedure menzionate. Si rammenta comunque che, sebbene l'urgenza venga messa in secondo piano nella modifica proposta, nell'ambito della concessione della prorogazione la stessa viene comunque sempre considerata per determinare la durata della prorogazione. Va inoltre rilevato che, nella valutazione della validità della disdetta e della relativa prorogazione della locazione, il locatore dovrà ancora (come attualmente) far valere un bisogno personale importante e attuale (sebbene non urgente) proprio o dei suoi stretti parenti e affini. Condizioni che saranno sottoposte, in caso di contenzioso, ad una valutazione oggettiva da parte del giudice.

Art. 261 cpv. 2 lett. a CO

La proposta di introdurre il concetto di bisogno personale importante e attuale, da stabilirsi sulla base di una valutazione oggettiva, è sicuramente benvenuta, il concetto attuale (del bisogno urgente) essendo oltremodo penalizzante per il nuovo proprietario. In ogni modo la responsabilità del precedente locatore ex articolo 261 capoverso 3 CO rimane invariata. Non condividiamo invece la proposta di minoranza di introdurre il termine di *concreto*, poiché l'aggiunta di concetti che devono comunque essere interpretati dal giudice complica la procedura in un campo ove, per entrambe le parti, una soluzione rapida è importante.

Art. 271a cpv. 3 lett. a CO

La proposta di modifica corrisponde al necessario adattamento della modifica dell'articolo 261 capoverso 2 lettera a CO, di cui si è appena detto. Per il medesimo motivo la versione del *Progetto* va preferita rispetto alla proposta della *minoranza*.

Art. 272 cpv. 2 lett. d CO

La modifica proposta intende adeguare la normativa sulla protrazione alle modifiche degli articoli 261 capoverso 2 lettera a e 271a capoverso 3 lettera a CO, togliendo anche in questo caso il concetto di urgenza per sostituirlo con quelli di importanza e attualità del bisogno del locatore o di suoi stretti parenti e affini. La stessa è opportuna per evitare di essere nuovamente confrontati con il concetto dell'urgenza. Per questo motivo la proposta di minoranza non appare attuabile poiché mantiene il concetto di urgenza in aggiunta a quelli nuovi di importanza e attualità, ciò che creerebbe un ingiustificato squilibrio nella norma a favore del conduttore.

Vogliate gradire l'espressione della nostra massima stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente



Manuele Bertoli

Il Cancelliere



Arnaldo Coduri

Copia a:

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