

Rapporto di maggioranza

numero	data	competenza
	6 novembre 2023	GRAN CONSIGLIO

della Commissione Costituzione e leggi sulla domanda di referendum 16 ottobre 2023 presentata da Matteo Pronzini e Giuseppe Sergi per MPS-Indipendenti contro le modifiche del Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: disdetta per bisogno personale) – modifica del 29 settembre 2023

1. PREMESSA

Durante la sessione autunnale 2023 il Parlamento federale ha adottato alcune modifiche del Codice delle obbligazioni in merito al diritto della locazione, in particolare gli articoli 261, 262 271a, 272 e 291.

Nello specifico, le modifiche consentiranno di evitare abusi nella sublocazione (iniziativa parlamentare Hans Egloff) e faciliteranno la disdetta per bisogno proprio del locatore (iniziativa parlamentare Giovanni Merlini ripresa Christa Markwalder).

Durante il dibattito alle Camere federali è stato evidenziato che per ragioni di fondo e procedurali, attualmente una rescissione del contratto può durare anni, impedendo al proprietario che ha acquistato una casa di utilizzare l'alloggio per se stesso.

Le proposte in oggetto mirano essenzialmente:

- ad alleggerire i criteri per una disdetta straordinaria del contratto da parte degli acquirenti che fanno valere un bisogno personale importante e attuale, ma non più necessariamente "urgente"
- ad estendere una delle pochissime eccezioni al divieto di disdetta, sicché la stessa non sarebbe limitata ai soli casi di fabbisogno "urgente" ma sarebbe invece applicabile in presenza di un fabbisogno personale importante e attuale, sulla base di una valutazione oggettiva.
- a stralciare, nella ponderazione degli interessi per la concessione di una proroga del contratto, il criterio dell'urgenza del bisogno proprio (art. 272 cpv. 2 lett. d CO), a favore della verifica dell'importanza e attualità del fabbisogno secondo una valutazione oggettiva.

La modifica approvata dal Parlamento federale è la seguente (*in grassetto*):

ATTUALE	REVISIONE
<p>Art. 261 J. Mutamento di proprietario I. Alienazione della cosa</p> <p>¹ Se, dopo la conclusione del contratto, la cosa è alienata dal locatore o gli è tolta nell'ambito di un procedimento di esecuzione o fallimento, la locazione passa all'acquirente con la proprietà della cosa.</p>	<p>Art. 261 J. Mutamento di proprietario I. Alienazione della cosa</p> <p>¹ Se, dopo la conclusione del contratto, la cosa è alienata dal locatore o gli è tolta nell'ambito di un procedimento di esecuzione o fallimento, la locazione passa all'acquirente con la proprietà della cosa.</p>

Rapporto di maggioranza del 6 novembre 2023

<p>² Tuttavia, il nuovo proprietario può dare la disdetta per la prossima scadenza legale, rispettando il termine legale di preavviso:</p> <ol style="list-style-type: none"> in caso di locazione di abitazioni o locali commerciali, se fa valere un urgente bisogno personale, suo proprio o dei suoi stretti parenti od affini; in caso di locazione di altre cose, se il contratto non consente più pronto scioglimento. <p>³ Se il nuovo proprietario dà la disdetta prima di quanto consentito dal contratto, il locatore precedente risponde verso il conduttore di tutti i danni che ne derivano.</p> <p>⁴ Sono salve le disposizioni sull'espropriazione.</p>	<p>² Tuttavia, il nuovo proprietario può dare la disdetta per la prossima scadenza legale, rispettando il termine legale di preavviso:</p> <ol style="list-style-type: none"> in caso di locazione di abitazioni o locali commerciali, se sulla base di una valutazione oggettiva fa valere un bisogno personale importante e attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini; in caso di locazione di altre cose, se il contratto non consente più pronto scioglimento. <p>³ Se il nuovo proprietario dà la disdetta prima di quanto consentito dal contratto, il locatore precedente risponde verso il conduttore di tutti i danni che ne derivano.</p> <p>⁴ Sono salve le disposizioni sull'espropriazione.</p>
<p>Art. 271a II. Disdetta da parte del locatore</p> <p>¹ La disdetta può essere contestata in particolare se data dal locatore:</p> <ol style="list-style-type: none"> poiché il conduttore fa valere in buona fede pretese derivantigli dalla locazione; allo scopo di imporre una modificazione unilaterale del contratto sfavorevole al conduttore o un adeguamento della pigione; esclusivamente per indurre il conduttore ad acquistare l'abitazione locata; durante un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione, sempreché il conduttore non l'abbia intrapreso in maniera abusiva; nei tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione e nel corso del quale il locatore: <ol style="list-style-type: none"> è risultato ampiamente soccombente; ha ritirato o sensibilmente ridotto le sue pretese o conclusioni; ha rinunciato ad adire il giudice; ha concluso una transazione con il conduttore o si è comunque accordato con lui. per mutamenti nella situazione familiare del conduttore che non comportano svantaggi essenziali per il locatore. <p>² Il capoverso 1 lettera e si applica anche quando il conduttore può provare con documenti scritti di essersi accordato con il locatore, fuori di un procedimento di conciliazione o giudiziario, circa una pretesa derivante dalla locazione.</p> <p>³ Le lettere d ed e del capoverso 1 non si applicano se è stata data disdetta:</p> <ol style="list-style-type: none"> perché la cosa locata occorre al fabbisogno personale urgente del locatore, dei suoi stretti parenti o affini; per mora del conduttore (art. 257d); per violazione grave dell'obbligo di diligenza e di riguardo per i vicini (art. 257f cpv. 3 e 4); in seguito all'alienazione della cosa locata (art. 261 cpv. 2); per motivi gravi (art. 266g); per fallimento del conduttore (art. 266h). 	<p>Art. 271a II. Disdetta da parte del locatore</p> <p>¹ La disdetta può essere contestata in particolare se data dal locatore:</p> <ol style="list-style-type: none"> poiché il conduttore fa valere in buona fede pretese derivantigli dalla locazione; allo scopo di imporre una modificazione unilaterale del contratto sfavorevole al conduttore o un adeguamento della pigione; esclusivamente per indurre il conduttore ad acquistare l'abitazione locata; durante un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione, sempreché il conduttore non l'abbia intrapreso in maniera abusiva; nei tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione e nel corso del quale il locatore: <ol style="list-style-type: none"> è risultato ampiamente soccombente; ha ritirato o sensibilmente ridotto le sue pretese o conclusioni; ha rinunciato ad adire il giudice; ha concluso una transazione con il conduttore o si è comunque accordato con lui. per mutamenti nella situazione familiare del conduttore che non comportano svantaggi essenziali per il locatore. <p>² Il capoverso 1 lettera e si applica anche quando il conduttore può provare con documenti scritti di essersi accordato con il locatore, fuori di un procedimento di conciliazione o giudiziario, circa una pretesa derivante dalla locazione.</p> <p>³ Le lettere d ed e del capoverso 1 non si applicano se è stata data disdetta:</p> <ol style="list-style-type: none"> perché sulla base di una valutazione oggettiva il locatore fa valere un bisogno personale importante e attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini; per mora del conduttore (art. 257d); per violazione grave dell'obbligo di diligenza e di riguardo per i vicini (art. 257f cpv. 3 e 4); in seguito all'alienazione della cosa locata (art. 261 cpv. 2); per motivi gravi (art. 266g); per fallimento del conduttore (art. 266h).

Rapporto di maggioranza del 6 novembre 2023

<p>Art. 272 B. Protrazione della locazione I. Diritto del conduttore</p> <p>1 Il conduttore può esigere la protrazione della locazione se la fine della medesima produce per lui o per la sua famiglia effetti gravosi che nemmeno si giustificano tenendo conto degli interessi del locatore.</p> <p>2 L'autorità competente pondera gli interessi delle parti tenendo segnatamente conto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. delle circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto e del contenuto del contratto; b. della durata della locazione; c. della situazione personale, familiare ed economica delle parti e del loro comportamento; d. dell'eventuale fabbisogno del locatore o dei suoi stretti parenti od affini, come pure dell'urgenza di siffatto fabbisogno; e. della situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali. <p>3 Se è chiesta una seconda protrazione, l'autorità competente considera anche se il conduttore ha intrapreso quanto si poteva ragionevolmente pretendere da lui per porre rimedio agli effetti gravosi.</p>	<p>Art. 272 B. Protrazione della locazione I. Diritto del conduttore</p> <p>1 Il conduttore può esigere la protrazione della locazione se la fine della medesima produce per lui o per la sua famiglia effetti gravosi che nemmeno si giustificano tenendo conto degli interessi del locatore.</p> <p>2 L'autorità competente pondera gli interessi delle parti tenendo segnatamente conto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. delle circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto e del contenuto del contratto; b. della durata della locazione; c. della situazione personale, familiare ed economica delle parti e del loro comportamento; d. dell'eventuale bisogno personale del locatore o dei suoi stretti parenti o affini, nonché dell'importanza e dell'attualità di siffatto bisogno fondate su una valutazione oggettiva; e. della situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali. <p>3 Se è chiesta una seconda protrazione, l'autorità competente considera anche se il conduttore ha intrapreso quanto si poteva ragionevolmente pretendere da lui per porre rimedio agli effetti gravosi.</p>
--	---

2. CONSIDERAZIONI COMMISSIONALI

La maggioranza della Commissione condivide le riflessioni del Parlamento federale che hanno condotto alla modifica dei succitati articoli.

Va anzitutto premesso che i casi di disdetta dopo l'acquisto della proprietà per un fabbisogno personale ai sensi dell'art. 261 cpv. 2 CO sono limitati. Concernono inoltre molto spesso l'acquisto dell'abitazione primaria dell'acquirente, sia essa casa o appartamento, piuttosto che quello di spazi commerciali acquistati perché l'acquirente intende esercitarvi la sua attività lavorativa.

In particolare, capita abbastanza frequentemente che il proprietario che intende usufruire della sua proprietà per uso personale o dei suoi famigliari, resti invischiato per anni in lungaggini procedurali più di quanto avesse prospettato.

La modifica adottata dal parlamento permette di riequilibrare i presupposti senza che il proprietario debba dimostrare un urgente bisogno personale. La modifica in discussione permette di valutare in modo più oggettivo i bisogni del proprietario: il criterio di urgenza è sostituito da una valutazione oggettiva che faccia valere un bisogno personale importante e attuale. L'acquirente dovrà quindi e comunque dimostrare di avere un bisogno importante e attuale per occupare al più presto l'abitazione acquistata, mentre il venditore rimarrà responsabile per ogni danno causato al conduttore dalla rottura anticipata del contratto (art. 261 cpv. 3 CO).

La modifica legislativa ha inoltre una portata molto limitata: si applica solo agli acquirenti, che possono dimostrare di avere un bisogno proprio personale (o dei loro stretti parenti),

oggettivamente importante e attuale. Infine, nel caso in cui la disdetta fosse possibile per uso proprio, l'inquilino ha comunque ancora la possibilità di chiedere una proroga della locazione (per 4 o 6 anni a dipendenza della destinazione dell'ente locato) in caso di difficoltà nel reperire un altro oggetto.

A mente della maggioranza della Commissione Costituzione e leggi tale modifica è giustificata ed opportuna. Pertanto la maggioranza della Commissione non condivide la domanda di referendum.

3. CONCLUSIONI

In base alle considerazioni espresse, la maggioranza della Commissione Costituzione e leggi invita il Palamento a respingere la richiesta di avvalersi della facoltà concessa dalla Costituzione federale e dalla Costituzione cantonale di chiedere che le modifiche del Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: disdetta per bisogno personale) siano sottoposte al voto del Popolo svizzero.

Per la maggioranza della Commissione Costituzione e leggi:

Paolo Caroni, relatore

Aldi - Censi - Filippini - Gendotti - Genini Sem -

Genini Simona - Ghisolfi - Giudici - Ortelli P. -

Padlina - Passardi - Ponti - Terraneo