

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: sublocazione) – 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 adottate 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).

Riguardo la modifica del diritto della sublocazione, durante il dibattito è emerso che spesso, soprattutto nelle città, appartamenti vecchi con affitti vantaggiosi sono sublocati a prezzi che superano considerevolmente il canone pagato dal conduttore principale, che intasca la differenza. Inoltre, capita anche che i locatori non sono informati in merito alla sublocazione né viene chiesto il loro consenso. In molti casi i locatori non hanno alcuna idea di chi abita nei loro appartamenti o di chi ne fa uso. La modifica in parola permette di chiarire i relativi diritti ed obblighi delle parti, limitando così le possibilità di discussioni ed incertezze.

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

ATTUALE	REVISIONE
<p>Art. 262 K. Sublocazione</p> <p>¹ Il conduttore può sublocare in tutto o in parte la cosa con il consenso del locatore.</p> <p>² Il locatore può negare il consenso soltanto se:</p> <p>a. il conduttore rifiuta di comunicargli le condizioni della sublocazione;</p> <p>b. le condizioni della sublocazione, comparate con quelle del contratto principale di locazione, sono abusive;</p> <p>c. la sublocazione causa al locatore un pregiudizio essenziale.</p> <p>³ Il conduttore è responsabile verso il locatore se il subconduttore usa della cosa locata in modo diverso da quello permesso al conduttore. A tale effetto, il locatore può rivolgersi direttamente al subconduttore.</p>	<p>Art. 262 K. Sublocazione</p> <p>¹ Il conduttore può sublocare in tutto o in parte la cosa con il consenso del locatore.</p> <p>² Sempreché le parti non abbiano pattuito altrimenti per scritto, il conduttore presenta al locatore una richiesta scritta di sublocazione; la richiesta contiene:</p> <p>a. i nomi dei subconduttori;</p> <p>b. le condizioni contrattuali, in particolare l'oggetto sublocato, lo scopo d'uso, la pigione dovuta e la durata della sublocazione.</p> <p>³ Il conduttore informa il locatore riguardo a ogni modifica delle indicazioni di cui al capoverso 2 intervenuta durante la sublocazione.</p>

Rapporto di maggioranza del 6 novembre 2023

	<p>4 Il locatore può negare il consenso in particolare se:</p> <p>a. il conduttore rifiuta di comunicargli le indicazioni di cui ai capoversi 2 e 3;</p> <p>b. le condizioni della sublocazione, comparate con quelle del contratto principale di locazione, sono abusive;</p> <p>c. la sublocazione causa al locatore un pregiudizio essenziale;</p> <p>d. la durata prevista della sublocazione supera due anni.</p> <p>5 Il conduttore è responsabile verso il locatore se il subconduttore usa della cosa locata in modo diverso da quello permesso al conduttore. A tale effetto, il locatore può rivolgersi direttamente al subconduttore.</p> <p>6 Se il conduttore ha sublocato la cosa senza il consenso scritto del locatore, ha fornito indicazioni false o non ha informato il locatore riguardo a una modifica conformemente al capoverso 3, dopo diffida scritta infruttuosa il locatore può dare la disdetta con preavviso di almeno 30 giorni.</p>
<p>Art. 291 H. Subaffitto</p> <p>1 L'affittuario può subaffittare o locare in tutto o in parte la cosa con il consenso del locatore.</p> <p>2 Il locatore può negare il consenso alla locazione di singoli locali facenti parte della cosa soltanto se:</p> <p>a. l'affittuario rifiuta di comunicargli le condizioni della locazione;</p> <p>b. le condizioni della locazione, comparate con quelle del contratto principale d'affitto, sono abusive;</p> <p>c. la locazione causa al locatore principale un pregiudizio essenziale.</p> <p>3 L'affittuario è responsabile verso il locatore se il subaffittuario o il conduttore utilizza la cosa in modo diverso da quello permesso all'affittuario. A tale effetto, il locatore può rivolgersi direttamente al subaffittuario o al conduttore.</p>	<p>Art. 291 H. Subaffitto</p> <p>1 L'affittuario può subaffittare o locare in tutto o in parte la cosa con il consenso del locatore. La locazione necessita del consenso scritto del locatore.</p> <p>2 L'affittuario presenta al locatore una richiesta scritta di locazione; la richiesta contiene:</p> <p>a. i nomi dei conduttori;</p> <p>b. le condizioni contrattuali, in particolare l'oggetto locato, lo scopo d'uso, la pigione dovuta e la durata della locazione.</p> <p>3 L'affittuario informa il locatore riguardo a ogni modifica delle indicazioni di cui al capoverso 2 intervenuta durante la locazione.</p> <p>4 Il locatore può negare il consenso alla locazione di singoli locali facenti parte della cosa in particolare se:</p> <p>a. l'affittuario rifiuta di comunicargli le indicazioni di cui ai capoversi 2 e 3;</p> <p>b. le condizioni della locazione, comparate con quelle del contratto principale d'affitto, sono abusive;</p> <p>c. la locazione gli causa un pregiudizio essenziale;</p> <p>d. la durata prevista della locazione supera due anni.</p> <p>5 L'affittuario è responsabile verso il locatore se il subaffittuario o il conduttore utilizza la cosa in modo diverso da quello permesso all'affittuario. A tale effetto, il locatore può rivolgersi direttamente al subaffittuario o al conduttore.</p> <p>6 Se l'affittuario ha locato la cosa senza il consenso scritto del locatore, ha fornito indicazioni false o non ha informato il locatore riguardo a una modifica conformemente al capoverso 3, dopo diffida scritta infruttuosa il locatore può dare la disdetta con preavviso di almeno sei mesi per una scadenza qualsiasi.</p>

2. CONSIDERAZIONI COMMISSIONALI

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

La modifica delle disposizioni della sublocazione non comporta grandi modifiche di contenuto ma previene problemi e conflitti, perché chiarisce o ribadisce aspetti formali e di merito attualmente mal definiti e che hanno comportato tutta una serie di problematiche solo parzialmente risolte dalla dottrina e dalla giurisprudenza.

Le norme sono inoltre semi-imperative¹, sicché alle parti è riservata la possibilità di accordi dal contenuto diverso in favore dell'inquilino ma non in suo sfavore, come per esempio la possibilità di sublocare per un tempo superiore ai 2 anni (se si pensa in caso di sublocazione a studenti) oppure di permettere un'autorizzazione più generale senza essere a conoscenza dei nomi dei subcoduttori nel caso degli AirBnB. La revisione però ha il pregio di far chiarezza nell'ambito della sublocazione e mettere dei paletti minimi chiari (derogabili ma solo in favore del conduttore).

Paradossalmente, i promotori del referendum, opponendosi alla modifica in materia di sublocazione, contribuiscono proprio al rialzo delle pigioni e a creare penuria di alloggi: da un lato ai subinquilini vengono spesso richieste pigioni eccessive senza che questi siano al corrente dei loro diritti, dall'altro è noto che la possibilità di fare facili guadagni con AirBnB e simili riduce la disponibilità di alloggi abitativi nei centri.

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: sublocazione) siano sottoposte al voto del Popolo svizzero.

Per la maggioranza della Commissione Costituzione e leggi:

Paolo Caroni, relatore
Aldi - Censi - Filippini - Gendotti - Genini Sem -
Simona Genini - Ghisolfi - Giudici - Ortelli P. -
Padlina - Passardi - Ponti - Terraneo

¹ STF 4A_75/2015, DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2019, pag. 748