

# Rapporto di minoranza

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. L'INIZIATIVA CANTONALE

In virtù dell'art. 141 della Costituzione federale e dell'art. 106 della LGC, i deputati Matteo Pronzini e Giuseppe Sergi hanno inoltrato domanda di referendum affinché le modifiche del Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: sublocazione) decise dal Parlamento il 29 settembre 2023 siano sottoposte al voto del Popolo svizzero.

### 2. ANALISI COMMISSIONALE

La modifica l'art. 262 CO sulla sublocazione è stata proposta con un'iniziativa depositata nel giugno 2015 da Hans Egloff, UDC, ex consigliere nazionale e presidente di HEV. Nel 2022 il Consiglio Federale ha raccomandato al Parlamento la non entrata in materia. Il Consiglio Nazionale e il Consiglio degli Stati hanno poi approvato il progetto di modifica rispettivamente nel marzo 2023 e nel settembre 2023. Il Parlamento ha infine votato le seguenti modifiche il 29 settembre 2023:

#### Art. 262

**Cpv. 1** Il conduttore può sublocare in tutto o in parte la cosa soltanto con il consenso **scritto** del locatore.

**Cpv. 2** Il conduttore deve sottoporre al locatore una richiesta scritta di sublocazione; la richiesta contiene:

- a. il nome del subconduttore;
- b. le condizioni del contratto, in particolare l'oggetto sublocato, l'uso, l'affitto previsto per la sublocazione e la durata del contratto.

**Cpv. 3** Il conduttore deve informare il locatore in merito a ogni modifica intervenuta durante la sublocazione.

**Cpv. 4** Il locatore può negare il consenso **in particolare** se:

- a. il conduttore rifiuta di comunicargli **le condizioni di cui al capoverso 2**;
- b. le condizioni della sublocazione, comparate con quelle del contratto principale di locazione, sono abusive;
- c. la sublocazione causa al locatore un pregiudizio essenziale;
- d. **la durata prevista per la sublocazione supera i due anni.**

**Cpv. 4** Invariato secondo il vigente cpv. 3

**Cpv. 6** Se il conduttore ha effettuato la sublocazione senza il consenso scritto del locatore, ha dato false indicazioni o non informa il locatore in merito a modifiche (cpv. 2), il locatore, previa diffida scritta infruttuosa, può dare la disdetta con un termine minimo di preavviso di 30 giorni.

### **Art. 291 (modificato analogamente)**

Gli aspetti critici introdotti nella legge consistono innanzitutto nel fatto che la persona che conduce un ente locato lo potrà subaffittare solo previo inoltramento di una richiesta scritta e quindi avendo ricevuto il consenso scritto di chi ne detiene la proprietà. Vi è poi l'introduzione del dovere d'informazione su ogni cambiamento sulla persona che subloca. Tutto ciò comporta un evidente aumento, per tutte le parti coinvolte, delle pratiche amministrative e che crea problemi anche per le piattaforme di Airbnb (per quanto concerne le credenziali degli ospiti).

I motivi per la negazione del permesso di sublocare sono poi ampliati e, soprattutto, è negata la sublocazione per periodi che vanno oltre i 24 mesi; qui non si ritiene necessario fissare un termine preciso nella legge. Inoltre, si va ad aggiungervi un nuovo motivo di disdetta straordinaria, ossia quando chi detiene la proprietà esercita un reclamo e la/il conduttore non agisce. Infine, è introdotto un termine minimo di disdetta di 30 giorni.

Per i motivi qui riassunti l'Associazione Svizzera degli inquilini ha deciso di lanciare il referendum durante la sua Assemblea straordinaria del 29 settembre 2023: la domanda di referendum è quindi stata pubblicata sul foglio ufficiale il 10 ottobre 2023. In Svizzera gli inquilini, il 61% della popolazione, sono svantaggiati rispetto a chi abita in proprietà e devono pagare pigioni molto alte; le loro condizioni quadro dipendono dalla buona volontà di chi possiede le case in cui vivono. Hanno dalla loro parte spesso solo un diritto di locazione già piuttosto debole e che viene regolarmente attaccato da chi lucra in maniera esagerata sul diritto di ogni abitante della Svizzera ad avere un alloggio dignitoso.

Considerato che la sublocazione è già regolamentata dalla legge, le modifiche dell'art. 262 e dell'art. 291 CO indeboliscono ulteriormente la protezione che gli inquilini hanno contro gli abusi dei proprietari e vuole limitare fortemente il diritto alla sublocazione. In caso di sublocazione, i proprietari e le proprietarie avrebbero in mano lo strumento per disdire i contratti di locazione, in toto, per una semplice formalità.

Anche se in Ticino la sublocazione è una pratica poco applicata, per molte e molti ticinesi è stata, è e sarà una realtà ben presente nel loro curriculum di studentesse e studenti. Chiunque è andato a studiare nelle città d'oltralpe sa quanto sia preziosa questa modalità abitativa. Perché trovare una camera in sublocazione è la madre di tutte le condizioni per intraprendere gli studi fuori dal Ticino. Questa forma di alloggio, oltre ad essere socialmente interessante, rimane l'unica soluzione innanzitutto dal punto di vista finanziario: un conto è poter pagare 1/3 o 1/4 di affitto e un conto sostenere il costo di un mono o bilocale. Ma c'è anche il fatto che in quasi tutte le città scelte dalle e dai ticinesi per proseguire i loro studi vi è una brutale carenza di alloggi ed è solo grazie alla sublocazione se un certo numero di alloggi è a disposizione delle e dei giovani ticinesi. Ebbene, le modifiche del CO rischiano di rendere ancora più difficile la ricerca di un alloggio per studenti e studentesse e di aumentare lo stress loro e delle loro famiglie. Risulta in questo senso opportuno che, come Cantone Ticino, sosteniamo la richiesta di referendum in modo che sia la popolazione tutta a esprimersi in merito.

### 3. CONCLUSIONI

La minoranza della scrivente Commissione chiede che il Gran Consiglio si avvalga della facoltà concessa dalla Costituzione federale e dalla Costituzione cantonale e chieda che le modifiche del 29 settembre 2023 del Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: sublocazione) siano sottoposte al voto del Popolo svizzero.

Per la minoranza della Commissione Costituzione e leggi:

Daria Lepori, relatrice  
Boscolo - Petralli