



8 aprile 2022

Rapporto sui risultati della consultazione

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

N. di riferimento: BWO-574.1-2391/2/17/4



Indice

1.	Situazione iniziale	4
1.1	Quattro iniziative parlamentari concernenti il diritto di locazione	4
1.2	Lavori della Commissione	4
2	Oggetto della consultazione	5
2.1	Introduzione.....	5
2.2	Progetto 1: la sublocazione	5
2.3	Progetto 2: prescrizioni formali.....	5
2.4	Progetto 3: disdetta per bisogno personale	5
3	Procedura di consultazione	6
4	Sintesi dei risultati	7
4.1	Introduzione.....	7
4.2	Valutazione generale dell'attuazione delle quattro iniziative parlamentari e del modo di procedere	7
4.2.1	Pareri sui progetti in generale	7
4.2.2	Pareri sulle minoranze in generale.....	8
4.2.3	Pareri sul modo di procedere nell'ambito della revisione.....	8
4.3	Sintesi dei risultati del progetto 1: sublocazione	9
4.3.1	Progetto nel complesso.....	9
4.3.2	Articolo 262 CO: sublocazione	11
4.3.3	Articolo 291 CO: subaffitto	15
4.4	Sintesi dei risultati del progetto 2: prescrizioni formali	17
4.4.1	Progetto in generale	17
4.4.2	Articolo 269d capoverso 4 CO: firma in facsimile	18
4.4.3	Articolo 269d capoverso 5 CO: pigioni scalari	18
4.5	Sintesi dei risultati del progetto 3: disdetta per bisogno personale.....	19
4.5.1	Progetto in generale	19
4.5.2	Articolo 261 capoverso 2 CO: mutamento di proprietario/alienazione della cosa – minoranza.....	19
4.5.3	Articolo 271a capoverso 3 lettera a CO: contestabilità della disdetta/disdetta da parte del locatore – minoranza.....	20
4.5.4	Articolo 272 capoverso 2 lettera d CO: protrazione della locazione/diritto del conduttore – minoranza.....	20
5	I pareri in dettaglio	21
5.1	Pareri in dettaglio sul progetto 1: sublocazione	21
5.1.1	Articolo 262 CO: sublocazione.....	21
5.1.2	Articolo 291 CO: subaffitto	37
5.2	Pareri in dettaglio sul progetto 2: prescrizioni formali	39
5.2.1	Articolo 269d capoversi 4 e 5 CO in generale	39
5.2.2	Articolo 269d capoverso 4 CO: firma in facsimile	41
5.2.3	Articolo 269d capoverso 5 CO: pigioni scalari	43
5.3	Pareri in dettaglio sul progetto 3: disdetta per bisogno personale	45
5.3.1	Articolo 261 capoverso 2 CO, articolo 271a capoverso 3 lettera a CO e articolo 272 capoverso 2 lettera d CO in generale	45
5.3.2	Articolo 261 capoverso 2 CO: alienazione della cosa e minoranza.....	48
5.3.3	Articolo 271a capoverso 3 lettera a CO: disdetta da parte del locatore e minoranza ...	49

5.3.4	Articolo 272 capoverso 2 lettera d CO: protrazione della locazione e minoranza	50
6	Allegato: lista dei destinatari della consultazione e pareri pervenuti	52

1. Situazione iniziale

1.1 Quattro iniziative parlamentari concernenti il diritto di locazione

L'iniziativa parlamentare «Impedire le sublocazioni abusive» è stata presentata il 18 giugno 2015 dal consigliere nazionale Hans Egloff (Gruppo dell'Unione democratica di centro UDC) e chiede di modificare o integrare l'articolo 262 del Codice delle obbligazioni (CO)¹. Il 12 maggio 2016 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale (CAG-N) ha deciso con 15 voti contro 10 di dare seguito all'iniziativa parlamentare. Da parte sua, il 30 agosto 2016 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio degli Stati (CAG-S) ha deciso con 5 voti contro 4 e 1 astensione di non allinearsi alla decisione della CAG-N. Nel rapporto scritto del 2 febbraio 2017 la CAG-N ha deciso con 12 voti contro 12 e 1 astensione, grazie al voto preponderante del presidente, di proporre alla propria Camera di non dare seguito all'iniziativa. Una minoranza della CAG-N ha invece proposto alla Camera di accogliere l'iniziativa. Il 13 marzo 2017 il Consiglio nazionale ha deciso con 109 voti contro 77 e 2 astensioni di dare seguito all'iniziativa parlamentare. Il 25 aprile 2017 la CAG-S si è allineata a questa decisione con 6 voti contro 3 e 1 astensione. In tal modo la CAG-N è stata incaricata di presentare un progetto entro due anni. Con un rapporto scritto, il 25 gennaio 2019 la CAG-N ha domandato, senza controproposte, di prorogare il termine per presentare il progetto di atto normativo fino alla sessione primaverile 2021. Il 22 marzo 2019 il Consiglio nazionale ha accettato la proroga del termine fino alla sessione primaverile 2021. Il 19 marzo 2021 tale termine è stato prorogato ulteriormente di due anni.

L'autore dell'iniziativa parlamentare «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili» presentata il 14 settembre 2016 è Karl Vogler (Il Gruppo del Centro, Alleanza del Centro, PEV, Partito cristianosociale di Obvaldo). L'iniziativa chiede di modificare l'articolo 269d CO aggiungendo un nuovo capoverso 4, secondo il quale per comunicare gli aumenti di pigione previsti in un accordo sulle pigioni scalari ai sensi dell'articolo 269c è sufficiente la forma scritta. Il 19 ottobre 2017 la CAG-N ha dato seguito all'iniziativa parlamentare. Il 21 agosto 2018 anche la CAG-S vi ha dato seguito. Il 25 settembre 2020 il Consiglio nazionale ha prorogato il termine per trattare l'iniziativa parlamentare fino alla sessione autunnale 2022.

L'iniziativa parlamentare «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente» è stata presentata il 15 settembre 2016 dal consigliere nazionale Olivier Feller (Gruppo liberale radicale PLR. I Liberali Radicali). Essa chiede di integrare l'articolo 269d CO con un quarto capoverso, secondo il quale per comunicare un aumento di pigione o qualsiasi altra modificazione unilaterale del contratto è ammessa la riproduzione meccanica della firma sul modulo ufficiale. Il 19 ottobre 2017 la CAG-N ha dato seguito all'iniziativa parlamentare. Il 21 agosto 2018 anche la CAG-S vi ha dato seguito. Il 25 settembre 2020 il Consiglio nazionale ha prorogato il termine per trattare l'iniziativa parlamentare fino alla sessione autunnale 2022.

Il 12 dicembre 2018 il consigliere nazionale Giovanni Merlini (Gruppo liberale radicale PLR. I Liberali Radicali) ha presentato l'iniziativa parlamentare «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari». Visto che Giovanni Merlini non si è ricandidato per il Consiglio nazionale alle elezioni per il rinnovo integrale del Consiglio nazionale dell'autunno 2019, l'iniziativa parlamentare è stata ripresa il 5 dicembre 2019 dalla consigliera nazionale Christa Markwalder (Gruppo liberale radicale PLR. I Liberali Radicali). Il 14 novembre 2019 la CAG-N ha dato seguito all'iniziativa parlamentare. Il 10 agosto 2020 anche la CAG-S vi ha dato seguito.

1.2 Lavori della Commissione

La CAG-N ha avviato i lavori per l'attuazione delle quattro iniziative parlamentari nella seduta del 5 febbraio 2021, decidendo di raggrupparle in un unico progetto articolato tuttavia in diversi atti normativi. Visto che le iniziative parlamentari 16.458 (Vogler) e 16.459 (Feller) concernono lo stesso articolo, è stato proposto di attuarle con un unico atto normativo. In tal modo è possibile svolgere un'unica consultazione su tre progetti di atti normativi separati. Nella sua seduta del 24 giugno 2021 la CAG-N ha ultimato i tre progetti preliminari e li ha approvati nella votazione sul complesso con il seguente numero di voti: progetto 1 (sublocazione), 12 voti contro 9 e 2 astensioni; progetto 2 (prescrizioni formali), 13 voti contro 2 e 8 astensioni; progetto 3 (disdetta per bisogno personale), 13 voti contro 9. Nella sua seduta del 20 agosto 2021 la CAG-N ha adottato il rapporto esplicativo e, allo stesso tempo, ha deciso di aprire la procedura di

¹ RS 220

consultazione sui progetti preliminari. La Commissione è stata coadiuvata nei suoi lavori dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB).

2 Oggetto della consultazione

2.1 Introduzione

I progetti preliminari e il rapporto esplicativo si riferiscono alle quattro iniziative parlamentari «Impedire le sublocazioni abusive», «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili», «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente» e «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari». Le prime tre prevedono una modifica del CO, mentre l'ultima mira anche a modificare il Codice di diritto processuale civile svizzero (Codice di procedure civile, CPC)². Vista l'unità della materia, lo stadio della procedura e l'esigenza di semplificare il processo legislativo, le modifiche perseguite da queste quattro iniziative parlamentari sono raggruppate in un'unica procedura di consultazione, che è tuttavia articolata in tre progetti preliminari ciascuno con le proprie riformulazioni dei relativi articoli e con le proposte delle minoranze relative ai singoli capoversi o agli articoli in quanto tali (progetto 1 e progetto 3).

2.2 Progetto 1: la sublocazione

Il progetto 1 prevede una modifica dell'articolo 262 CO (sublocazione) e dell'articolo 291 CO (subaffitto) e contiene anche le proposte delle minoranze.

Una minoranza chiede di non entrare in materia sul progetto (reiezione nella votazione sul complesso). Per quanto riguarda l'articolo 262 CO sono inoltre emerse proposte di minoranza relative ai capoversi 4 e 6.

Nel quadro dell'articolo 291 CO sono emerse proposte di minoranza relative ai capoversi 4 e 6. Una minoranza chiede lo stralcio.

2.3 Progetto 2: prescrizioni formali

Il progetto 2 prevede l'aggiunta di due capoversi all'articolo 269d CO. Su questo progetto preliminare non sono emerse proposte di minoranza.

2.4 Progetto 3: disdetta per bisogno personale

Il progetto preliminare contiene una modifica dell'articolo 261 capoverso 2 CO, dell'articolo 271a capoverso 3 lettera a CO e dell'articolo 272 capoverso 2 lettera d CO. Una minoranza non intende entrare in materia sul progetto 3 (reiezione nella votazione sul complesso). La minoranza ha presentato le proprie proposte di modifica per tutte e tre le disposizioni.

² RS 272

3 Procedura di consultazione

Il 6 settembre 2021 la CAG-N ha avviato la consultazione relativa ai progetti preliminari in attuazione delle quattro 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.

I Cantoni, i partiti rappresentati nell'Assemblea federale, le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, le organizzazioni mantello dell'economia e altre organizzazioni interessate, in particolare le associazioni dei locatori e dei locatari, sono stati invitati a pronunciarsi sui tre progetti. I progetti posti in consultazione sono stati pubblicati anche in Internet sul sito della Confederazione (www.fedlex.admin.ch).

Il 6 dicembre 2021, data fissata per il termine della consultazione, erano pervenute in totale 64 risposte. Tutti i Cantoni hanno inoltrato un parere, eccetto UR, SZ, VS e JU. Il Cantone BL ha motivato la sua decisione di rinunciare a esprimere un parere sul contenuto del progetto.

Sono poi pervenuti pareri da parte di cinque partiti rappresentati nell'Assemblea federale, ovvero: Alleanza del Centro, PLR. I Liberali Radicali (PLR), Partito ecologista svizzero (PES), Unione Democratica di Centro (UDC) e Partito socialista svizzero (PSS).

Tra le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna hanno risposto l'Associazione dei Comuni Svizzeri (ACS) e l'Unione delle città svizzere (UCS).

Anche due associazioni mantello nazionali dell'economia si sono pronunciate sui contenuti dei progetti: l'Unione svizzera delle arti e mestieri (usam) e l'Unione sindacale svizzera (USS). L'Unione svizzera degli imprenditori ha rinunciato a esprimere un parere nel merito.

Sono invece 14 in totale le altre organizzazioni interessate che hanno risposto all'invito di esprimere un parere sul contenuto: Hauseigentümerverband Schweiz (HEV), Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF), Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), Fédération romande immobilière (FRI), Chambre genevoise immobilière (CGI), Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Association immobilier Suisse (AIS), Casafair Schweiz (Casafair), Wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger (WBG Schweiz), Association suisse des locataires / Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (ASLOCA/MV), Associazione Svizzera Inquilini – Sezione delle Svizzera Italiana (ASI-SSI), Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MVD), Associazione svizzera dei magistrati (SVR-ASM) e Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften e Verband Schweizerischer Kantonalbanken (VSKB) hanno rinunciato a esprimere un parere sostanziale.

Si sono inoltre pronunciate sui progetti 16 organizzazioni non interpellate ufficialmente: Association suisse des locataires, section de la Broye vaudoise (ASLOCA Broye vaudoise), Association suisse des locataires, section de l'agglomération lausannoise (ASLOCA Lausanne), ASLOCA neuchâteloise, Association suisse des locataires, section Vevey, la Tour-de-Peilz et environs (ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs), Section vaudoise de l'Association suisse des locataires (ASLOCA Vaud), Centre Patronal (CP), Fédération des Entreprises Romandes (FER), GastroSuisse, Mieterinnen- und Mieterverband Basel (MV BS), Mieterinnen- und Mieterverband Deutschfreiburg (MVDF), Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern (MV BE), Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Emmental-Oberaargau (MV RG Emmental-Oberaargau), Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland (MV RG Thun-Oberland), Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV ZH), Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK) e Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI).

4 Sintesi dei risultati

4.1 Introduzione

Il presente rapporto consiste in una sintesi dei risultati della procedura di consultazione. Per le motivazioni dettagliate si rimanda alle versioni originali dei pareri. Secondo l'articolo 9 della legge sulla consultazione³ la documentazione nonché i pareri dei partecipanti alla consultazione e il rapporto sui risultati sono accessibili al pubblico.⁴

4.2 Valutazione generale dell'attuazione delle quattro iniziative parlamentari e del modo di procedere

4.2.1 Pareri sui progetti in generale

Delle 64 risposte pervenute nell'ambito della procedura di consultazione, 60 contengono un parere sui contenuti. La consultazione verteva su tre progetti contenenti le decisioni della maggioranza della CAG-N e diverse minoranze della CAG-N relative al progetto 1 (sublocazione) e al progetto 3 (disdetta per bisogno personale). I partecipanti alla consultazione e i rispettivi membri non si sentono coinvolti in egual misura da tutti i progetti e alcuni hanno pertanto espressamente rinunciato a presentare un parere su determinati progetti. Anche all'interno di ogni singolo progetto il numero di riscontri non è sempre uniforme.

Le modifiche e le integrazioni del CO oggetto della consultazione vengono valutate in molti modi differenti. Numerosi pareri contenevano richieste e/o proposte di formulazioni alternative. Alcuni partecipanti alla consultazione hanno presentato lo stesso parere per i tre progetti, mentre altri hanno espresso valutazioni diverse su ogni progetto.

Per quanto riguarda l'attuazione delle quattro iniziative parlamentari nel complesso e delle relative modifiche e integrazioni del CO, alcuni partecipanti si sono pronunciati in modo generale o ricorrendo a una sintesi. Altre risposte contengono invece riferimenti diretti ai singoli progetti. In totale sono pervenuti 13 pareri favorevoli e sette fondamentalmente favorevoli o che in linea di principio sostengono l'orientamento dei progetti. In una risposta si constata il sostegno a determinati obiettivi. Due partecipanti alla consultazione concordano solo in parte con l'attuazione, mentre altri tre hanno in parte accolto e in parte respinto i contenuti del progetto. 11 partecipanti invece respingono due progetti e prendono atto del terzo con riserva. In due pareri i progetti vengono sostanzialmente o completamente respinti.

Si sono espressi a favore sette Cantoni (ZH, NW, GL, AR, AI, AG, TG), un'associazione mantello nazionale dell'economia (usam), tre organizzazioni interessate (USPI, CGI, Casafair) nonché due partecipanti non interpellati ufficialmente (CP, SVBK). Il Cantone TG dichiara di sostenere le varianti della maggioranza.

Cinque Cantoni (LU, OW, SH, SG, TI) approvano solo in linea di principio, mentre un partito rappresentato nell'Assemblea federale (UDC) e un partecipante non interpellato ufficialmente (FER) appoggiano in sostanza l'orientamento e segnalano la necessità di adeguamenti.

I progetti sono stati in parte approvati e in parte respinti da due partiti rappresentati nell'Assemblea federale (PLR: approva il progetto 1 e il progetto 2 relativamente al facsimile; respinge il progetto 3 e il progetto 2 relativamente alle pigioni scalari; PES: approva il progetto 2; respinge il progetto 1 e 3) e da un'organizzazione interessata (FRI: supporta il progetto 1, il progetto 2 relativamente al facsimile e il progetto 3; respinge il progetto 2 relativamente alle pigioni scalari).

Un partecipante non interpellato ufficialmente (GastroSuisse) sostiene determinati obiettivi della revisione.

Un'organizzazione interessata (HEV) e un partecipante alla consultazione non interpellato ufficialmente (VZI) concordano solo in parte con l'attuazione delle quattro iniziative parlamentari.

Tre organizzazioni interessate (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) e otto partecipanti non interpellati ufficialmente (ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) respingono espressamente i progetti 1 e 3 e prendono atto del progetto 2 con esplicita riserva.

I progetti sono invece stati respinti in linea di principio da un partito rappresentato nell'Assemblea federale (PSS) e senza esitazione da un'associazione mantello nazionale dell'economia (USS). In una nota a

³ Legge federale del 18 marzo 2005 sulla procedura di consultazione (legge sulla consultazione, LCo; RS 172.061).

⁴ Le versioni integrali dei documenti sono consultabili sul sito: www.fedlex.admin.ch > Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2021 > Parl. > Procedura di consultazione 2021/91.

più di pagina il PSS rimanda alle richieste di non entrare in materia sui progetti 1 e 3. Dal canto suo l'USS rimanda inoltre al parere del Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz.

Secondo un Cantone (NE) i progetti non richiedono particolari osservazioni. Il parere di un'organizzazione interessata (SVR-ASM) si limita a valutare le conseguenze delle modifiche di legge proposte sull'attuazione pratica delle disposizioni in materia di locazione. La SVR-ASM si è astenuta dall'esprimere un parere in merito alla scelta politica di rafforzare in parte i diritti dei locatori.

Diversi partecipanti si chiedono in quale misura le modifiche proposte del CO interessino l'organizzazione e i suoi membri. Alcuni menzionano inoltre l'attuale penuria di alloggi in determinati Cantoni o regioni. Per quanto riguarda la valutazione dei progetti, alcuni partecipanti operano una distinzione tra le quattro iniziative parlamentari in quanto tali e l'attuazione degli interventi attraverso i tre progetti posti in consultazione. Il sostegno alle quattro iniziative parlamentari non si traduce sempre in un appoggio a tutti i progetti: in merito all'attuazione vengono infatti respinti singoli progetti o parti di essi.

Nei pareri favorevoli si adduce inoltre al rafforzamento dei diritti del proprietario. I progetti dovrebbero favorire la lotta agli abusi e semplificare determinati processi nonché ridurre le complicazioni burocratiche. Disposizioni chiare consentirebbero di evitare alcune procedure. L'attuazione dei progetti favorirebbe la certezza del diritto. I partecipanti favorevoli o piuttosto favorevoli ritengono che i progetti considerino gli interessi di tutte le parti contraenti e che ristabiliscano un equilibrio tra gli interessati.

Le risposte contrarie sostengono che i progetti contengano svantaggi a carico del conduttore. Alcuni partecipanti alla procedura di consultazione sottolineano che il conduttore rappresenta sempre la parte più debole e che i progetti peggiorano la sua posizione giuridica. Le modifiche proposte inasprirebbero quindi ulteriormente lo squilibrio tra locatori e locatari.

4.2.2 Pareri sulle minoranze in generale

In linea generale solo pochi partecipanti si sono pronunciati espressamente sulle proposte delle minoranze. Mentre nelle risposte in questione la posizione assunta sulle richieste delle minoranze è esposta in un'introduzione o in una sintesi, altri partecipanti hanno espresso la propria opinione in merito contestualmente al commento ai singoli articoli. Questo sottocapitolo illustra le posizioni generali relative alle proposte delle minoranze. Le osservazioni relative alle singole proposte delle minoranze espresse nell'ambito delle disposizioni concrete sono invece esposte in seguito nella sintesi dei risultati relativi ai singoli articoli.

Le minoranze relative ai progetti 1 e 3 trovano il sostegno di un partito rappresentato nell'Assemblea federale (PES).

Le posizioni delle minoranze secondo le quali i progetti preliminari non sono necessari, sono respinte da un'associazione mantello nazionale dell'economia (usam). Le minoranze sono state rifiutate anche da due organizzazioni interessate (USPI, CGI) e da due partecipanti non interpellati ufficialmente (CP, FER).

4.2.3 Pareri sul modo di procedere nell'ambito della revisione

Diversi partecipanti si sono espressi sul modo di procedere, ovvero sull'opportunità di sottoporre le modifiche a una procedura di consultazione che prevede tre progetti preliminari. In totale sono pervenuti quattro pareri favorevoli. Il modo di procedere è stato approvato da un Cantone (FR). Un partito rappresentato nell'Assemblea federale (PLR) ritiene assolutamente corretta e degna di plauso l'attuazione delle quattro iniziative parlamentari attraverso un'unica procedura di consultazione. Due organizzazioni interessate (FRI, Casafair) menzionano il fallimento di altri progetti di revisione più ampi relativi al diritto di locazione e riconoscono invece vantaggi nel modo di procedere scelto, incentrato su modifiche puntuali.

Vista l'esistenza di ulteriori interventi pendenti, in 15 pareri emergono critiche relative alla ripartizione della revisione in diverse tappe o alla suddivisione in diversi atti normativi. Il modo di procedere relativo agli adeguamenti delle disposizioni in materia di locazione è stato rifiutato da un partito rappresentato nell'Assemblea federale (PES), da un'associazione mantello nazionale dell'economia (USS), da tre organizzazioni interessate (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) e da dieci partecipanti non interpellati ufficialmente (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH).

I pareri che accolgono con favore la decisione della CAG-N riguardo al modo di procedere ne sottolineano l'efficienza: è stata garantita una visione globale coerente ed è stata preservata l'unità della materia.

Altri partecipanti si oppongono al modo di procedere della CAG-N e lo definiscono incomprensibile. La suddivisione in diversi progetti ostacolerebbe infatti il rispetto dei diritti democratici e in particolare la possibilità di organizzare un referendum. La CAG-N viene anche invitata a procedere alla revisione secondo la procedura consueta.

Un'organizzazione interessata (Casafair) individua nel diritto di locazione un'importante necessità di riforme e di adeguamenti urgenti in diversi ambiti, sottolineando che i progetti non trattano questi punti fondamentali.

4.3 Sintesi dei risultati del progetto 1: sublocazione

4.3.1 Progetto nel complesso

4.3.1.1 Il progetto in generale

I pareri pervenuti riguardano sia il progetto 1 in generale, sia i singoli capoversi, segnatamente i capoversi 1, 2, 4 e 6 dell'articolo 262 CO. Sono invece pochi i riscontri inerenti ai capoversi 3 e 5 dell'articolo 262 CO. Il numero di risposte riguardanti l'articolo 262 CO (sublocazione) è superiore a quello relativo all'articolo 291 CO (subaffitto).

11 Cantoni si sono pronunciati in generale sul progetto 1, concernente la sublocazione. Cinque di essi (ZH, NW, FR, SG, TI) sono a favore, mentre uno (SG) teme che l'elenco non esaustivo dei motivi di rifiuto di cui all'articolo 262 capoverso 4 CO comporti incertezza giuridica per le persone interessate. Due Cantoni (BE, BS) sono in linea di principio favorevoli alle modifiche ma sono critici per quanto riguarda l'articolo 262 capoverso 4 CO; su questo punto propongono quindi di seguire la minoranza I. Altri due Cantoni (ZG, SO) approvano una parte delle modifiche ma domandano soluzioni differenti o propongono formulazioni diverse circa altri aspetti. Due Cantoni (GR, VD) non accolgono le modifiche e le integrazioni proposte per gli articoli 262 e 291 CO. Nel caso in cui la revisione fosse inevitabile, uno di loro (GR) potrebbe eventualmente accettare determinati capoversi, ma respinge l'articolo 262 capoverso 4 CO e l'articolo 291 capoverso 4 CO.

Un Cantone (FR) non conferma il parere delle minoranze, mentre un altro (AG) respinge le minoranze I, II e III. Un Cantone (BS) si oppone chiaramente alla minoranza II.

Quattro dei partiti rappresentati nell'Assemblea federale si sono espressi sul progetto 1 in generale. Il PLR e l'UDC sostengono le revisioni proposte. Al contrario, il PSS le respinge. Anche il PES non approva il progetto sulla sublocazione, ma appoggia le minoranze. Sostiene inoltre la non entrata in materia e la reiezione nella votazione sul complesso. Il PSS è a favore delle minoranze I, III e IV. L'Alleanza del Centro è contraria alle minoranze I e III, e rispetto alla maggioranza ritiene preferibile la minoranza II. Anche l'UDC si dice favorevole alla minoranza II.

Due delle associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna (UCS, ACS) si sono espresse circa il progetto 1 in generale. L'ACS sostiene le modifiche proposte, mentre una gran parte delle città membro dell'UCS esprime dubbi a riguardo. In qualità di locatrici di abitazioni, le città non si sentono rappresentate da questo progetto, e le disposizioni attuali sono considerate sufficienti per intervenire in caso di sublocazioni non consentite.

Considerazioni simili sono pervenute anche dalle associazioni mantello nazionali dell'economia: il progetto 1 è stato accolto dall'usam e respinto dall'USS.

13 organizzazioni interessate si sono pronunciate in generale circa il progetto 1 o sulle proposte minoritarie. Sette di loro (HEV, CATEF, USPI, FRI, CGI, SVIT, AIS) appoggiano almeno in larga misura gli adeguamenti e le integrazioni del CO auspicati. In parte si avanzano proposte di modifica. Casafair appoggia il progetto posto in consultazione ma fa notare che per quanto riguarda la sublocazione non viene fatta nessuna distinzione tra la sublocazione totale e quella parziale. L'USPI respinge le minoranze I, II, III e IV. La HEV si dichiara contraria alle minoranze I e III, e rispetto alla minoranza II predilige la maggioranza. La CATEF si oppone alle minoranze I e II. La CGI si esprime in modo critico circa le minoranze I e II, ma se fosse necessario scegliere tra le minoranze I e II, propenderebbe per la proposta della minoranza I. Anche la minoranza III è respinta. La SVIT è contraria alle minoranze I, III e IV e rispetto alla minoranza II propende per la maggioranza della Commissione. Anche l'AIS si oppone alle minoranze I e III e preferisce la proposta della maggioranza rispetto a quanto avanzato dalla minoranza II. La WBG Schweiz respinge le proposte relative al capoverso 4 di entrambe le minoranze. Le proposte delle minoranze I e III sono rifiutate anche dalla KGAST. La WBG Schweiz segnala che le modifiche proposte non risolverebbero il problema della

locazione ripetuta per brevi periodi tramite piattaforme di prenotazione. Il progetto nella forma in cui è stato proposto è stato respinto da tre organizzazioni interessate (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD). La ASLOCA/MV, la ASI-SSI e la MVD appoggiano la minoranza I per quanto riguarda il capoverso 4 lettera d.

Altre tre organizzazioni interessate avanzano proposte di modifica per il progetto preliminare (PP). Casafair propone di differenziare le prescrizioni formali a seconda che la cosa sia sublocata a terzi in tutto o in parte. La WBG Schweiz chiede di inserire nel progetto 1 rielaborato misure più incisive per quanto riguarda la locazione ripetuta per brevi periodi tramite piattaforme di prenotazione, per esempio limitandone la durata a 30 giorni all'anno. La KGAST sottolinea che nella revisione della legge occorre tenere conto della diversa impostazione dei contratti di locazione commerciale.

Quattro dei 16 partecipanti non interpellati ufficialmente (CP, FER, SVBK, VZI) sono a favore della proposta o prevalentemente a favore. Un'associazione (GastroSuisse) condivide la necessità di rendere il diritto di locazione più efficiente e di impedire la sublocazione abusiva, ma ha l'impressione che le modifiche proposte vadano oltre questo obiettivo e che in questo modo si comprometta la posizione dei conduttori e degli affittuari. 11 associazioni invece (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) respingono il progetto 1. Queste ultime (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) appoggiano la minoranza I per quanto riguarda il capoverso 4 lettera d, mentre GastroSuisse sostiene una parte della proposta della minoranza I. Il CP si dice contrario alle proposte delle minoranze I, II, III e IV. Anche la FER si dimostra critica nei confronti delle proposte delle minoranze I, II e III. Per quanto riguarda l'articolo 262 capoverso 4 CO, la SVBK approva la minoranza III e respinge le minoranze I e II; si oppone inoltre alle minoranze I-III sull'articolo 291 CO. La VZI è contraria alle minoranze I e III e sostiene che la proposta della maggioranza è da prediligere a quella della minoranza II.

Nei pareri favorevoli al progetto 1 sulla sublocazione si sottolinea che esso consente di stabilire condizioni chiare per tale attività; permetterebbe di evitare pratiche abusive anche nell'ambito della sublocazione tramite piattaforme online, in determinati casi i locatori sarebbero in grado di adottare sanzioni efficaci e si riuscirebbe a contrastare la sublocazione continua. I locatori sarebbero più protetti e si garantirebbe la certezza del diritto. Una parte di coloro che hanno fatto pervenire il loro parere considera che gli obiettivi dell'iniziativa parlamentare all'origine della consultazione possono così essere raggiunti.

Nei pareri contrari si è invece in parte osservato che la normativa vigente si è dimostrata valida e che quindi non va modificata. In particolare, considerando gli effetti giuridici si è a più riprese criticato che il progetto non fa alcuna distinzione tra la sublocazione di un'intera abitazione e di singole stanze, cioè tra la sublocazione totale e quella parziale. Si è inoltre segnalato che la sublocazione, soprattutto se di una sola stanza, può essere dettata da comprensibili motivi di ordine sociale, per esempio legati alla situazione personale del conduttore. Numerosi partecipanti alla consultazione ritengono che il progetto 1 indebolisca considerevolmente il diritto alla sublocazione. Si teme inoltre che le nuove disposizioni possano allontanare i conduttori in situazioni finanziarie delicate. Per quanto riguarda il subaffitto di locali commerciali, si ignorerebbe una prassi diffusa. Secondo vari pareri, il progetto 1 incide sulla libertà economica. A differenza di quanto espresso da una parte dei partecipanti favorevoli, quelli contrari non sono convinti del fatto che applicando il progetto 1 si vada a limitare la sublocazione tramite piattaforme come Airbnb.

4.3.1.2 Modifica dell'articolo 291 CO: subaffitto

Cinque pareri trattano l'adeguamento e l'integrazione dell'articolo 291 CO in quanto tale. Nel caso in cui l'articolo 262 CO fosse modificato, in una risposta si approva la relativa modifica dell'articolo 291 CO. Due partecipanti accolgono l'adeguamento, mentre da altri due emerge una voce dissonante.

Secondo un Cantone (BS) se la revisione dell'articolo 262 CO fosse accettata, l'articolo 291 CO andrebbe anch'esso modificato; si esclude invece di modificare esclusivamente l'articolo 291 CO. In relazione alla modifica dell'articolo 291 CO un Cantone (GE) cita un passaggio del rapporto esplicativo (pag. 16 sul parallelismo). Un'organizzazione interessata (CATEF) è favorevole a modificare l'articolo 291 CO nell'ambito della revisione del diritto in materia di sublocazione. Un Cantone (BE) esprime invece dei dubbi circa la necessità di adeguare l'articolo 291 CO; in particolare, dubita che i problemi causati dalla sublocazione siano rilevanti anche per la locazione nell'ambito degli affitti. Un partito politico rappresentato nell'Assem-

blea federale (PSS) segnala che nel diritto sugli affitti si pongono questioni molto diverse. La sublocazione di locali commerciali ha un ruolo fondamentale nel diritto sugli affitti. In questo ambito i problemi provocati dagli abusi sono diversi rispetto a quando a essere sublocata è un'abitazione.

4.3.2 Articolo 262 CO: sublocazione

4.3.2.1 Articolo 262 capoverso 1 CO: sublocazione

In totale sono pervenuti 28 pareri in relazione all'articolo 262 capoverso 1 CO, di cui 19 sono a favore. Un partecipante è eventualmente disposto ad accettare il capoverso e quattro propongono un'ulteriore integrazione per quanto riguarda il consenso scritto del locatore. In due risposte vi è un riferimento a concrete disposizioni dei contratti-quadro di locazione, che vengono riprese. Due associazioni segnalano sia un vantaggio sia una problematica.

Sette Cantoni (BE, LU, ZG, FR, SO, AG, TI) approvano completamente o almeno in linea di principio l'esigenza di un consenso scritto. Un Cantone (GE) invita inoltre a introdurre un termine entro il quale il locatore deve rispondere alla domanda di sublocazione. Un Cantone (GR) è eventualmente disposto ad accettare il capoverso nel caso in cui fosse inevitabile.

Tre dei partiti rappresentati nell'Assemblea federale (Alleanza del Centro, PLR, UDC) appoggiano l'esigenza del consenso scritto da parte del locatore o si esprimono positivamente a riguardo.

Una delle associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna (ACS) caldeggia la richiesta di questo consenso scritto.

Allo stesso modo, cinque organizzazioni interessate (HEV, SVIT, AIS, SVR-ASM, KGAST) si dichiarano a favore della forma scritta per il consenso. Per quanto riguarda tale l'esigenza, un'altra organizzazione interessata (CATEF) propone di precisare il momento in cui il consenso scritto dev'essere dato e, eventualmente, di introdurre un termine entro il quale il locatore deve determinarsi. Un'altra organizzazione interessata (CGI) considera il consenso scritto necessario e propone che questi vada ottenuto preventivamente. Secondo l'organizzazione interessata Casafair il consenso scritto permette in particolare di chiarire la situazione, ma non risolve il problema della locazione per brevi periodi tramite piattaforme di prenotazione. Come la CGI, anche Casafair ritiene che un consenso preventivo risolverebbe il problema. Per la WBG Schweiz l'esigenza del consenso scritto beneficia i comitati delle cooperative immobiliari, ma la sola forma scritta non è sufficiente per migliorare la situazione provocata dalla sublocazione ripetuta per brevi periodi tramite piattaforme di prenotazione. Una delle organizzazioni interessate (USPI) osserva che si riprende una delle condizioni previste dall'articolo 8 del contratto-quadro di locazione in vigore per la Svizzera romanda e dall'articolo 22 capoverso 1 delle «Règles et usages locatifs du Canton de Vaud» (RULV).

Tre partecipanti non interpellati ufficialmente (GastroSuisse, SVBK, VZI) approvano la modifica. Uno (FER) propone che il consenso scritto vada ottenuto preventivamente. Un partecipante (CP) osserva che si riprende una delle condizioni previste dall'articolo 8 del contratto-quadro di locazione in vigore per la Svizzera romanda e dall'articolo 22 capoverso 1 delle «Règles et usages locatifs du Canton de Vaud» (RULV).

4.3.2.2 Articolo 262 capoverso 2 CO: sublocazione

In totale sono pervenuti 21 pareri in relazione all'articolo 262 capoverso 2 CO, di cui 19 sono a favore o in linea di principio a favore. Un partecipante si è dimostrato critico e uno potrebbe eventualmente accettare il capoverso.

Sei Cantoni (OW, ZG, SO, AG, TI, GE) hanno accolto o accettato in larga misura l'adeguamento, mentre un altro (LU) si è espresso in modo critico nei confronti della formulazione. Un Cantone (GR) è eventualmente disposto ad accettare il capoverso nel caso in cui fosse inevitabile.

Due dei partiti rappresentati nell'Assemblea federale (PLR, UDC) accolgono favorevolmente l'esigenza della forma scritta per la richiesta di sublocazione.

Cinque organizzazioni interessate (HEV, CATEF, USPI, SVIT, AIS) si dichiarano a favore della richiesta scritta o si esprimono positivamente a riguardo. Un'altra organizzazione interessata (CGI) vede la logica della condizione e propone un'ulteriore integrazione.

Quattro dei partecipanti non interpellati ufficialmente (CP, GastroSuisse, SVBK, VZI) sono favorevoli all'adeguamento. Uno invece (FER) propone un'integrazione.

4.3.2.3 Articolo 262 capoverso 3 CO: sublocazione

In totale sono pervenuti undici pareri in relazione all'articolo 262 capoverso 3 CO: nove sono a favore, mentre un partecipante si è espresso in toni critici. Uno potrebbe eventualmente accettare il capoverso.

Quattro Cantoni (ZG, AG, TI, GE) accettano la modifica o si esprimono positivamente a riguardo. Un Cantone (GR) è eventualmente disposto ad accettare il capoverso nel caso in cui fosse inevitabile. Un Cantone (LU) osserva che la trasmissione delle informazioni deve obbligatoriamente avvenire per iscritto. Un altro Cantone (TI) postula di precisare che in caso di modifiche del contratto di sublocazione il conduttore debba chiedere una nuova autorizzazione scritta al locatore.

Un'organizzazione interessata (SVIT) approva l'integrazione. Un'altra (CGI) appoggia la modifica ma considera gli effetti previsti per l'inosservanza poco severi. Infine, l'organizzazione interessata CATEF ritiene opportuno rielaborare il capoverso e propone una nuova formulazione.

Un partecipante non interpellato ufficialmente (GastroSuisse) approva l'integrazione.

4.3.2.4 Articolo 262 capoverso 4 CO: sublocazione

4.3.2.4.1 Maggioranza

In totale sono pervenuti 47 pareri o riscontri in relazione all'articolo 262 capoverso 4 CO. In qualità di organizzazione interessata, la SVR-ASM si astiene dall'esprimersi sulle questioni politiche e presenta osservazioni dal punto di vista dell'applicazione del diritto. Propone inoltre una formulazione alternativa.

Il capoverso è stato commentato in merito a due aspetti: l'elenco non esaustivo dei motivi di rifiuto per mezzo delle parole «in particolare» e il nuovo motivo di rifiuto di cui alla lettera d. (limite temporale di due anni). In quanto le due questioni sono trattate nello stesso capoverso, i totali riportati in questo capitolo si riferiscono alle posizioni sull'intero capoverso 4. Le risposte presentate di seguito sono articolate in base al loro contenuto effettivo. Una parte dei partecipanti alla consultazione si è espressa in merito a entrambi gli aspetti, mentre una parte si è concentrata su uno solo.

Sette dei pareri pervenuti sono favorevoli all'elenco non esaustivo dei motivi di rifiuto. Un partecipante è a favore di estendere i motivi di rifiuto. In 12 riscontri si critica l'elenco non esaustivo dei motivi di rifiuto.

15 partecipanti sono d'accordo di limitare temporalmente la sublocazione, mentre 23 criticano la modifica. In una delle risposte si approva l'introduzione di un nuovo motivo di rifiuto, ma la formulazione è considerata poco chiara. La maggior parte delle città membro di una delle associazioni partecipanti alla consultazione critica la durata della sublocazione di due anni, mentre singole città della stessa auspicano un ulteriore inasprimento. In un'altra risposta si propone di introdurre una nuova lettera d e di riformulare il passaggio relativo al limite temporale. Un partecipante è favorevole a limitare la durata della sublocazione a due anni nel caso di una sublocazione totale dell'oggetto locato. Un'associazione partecipante chiede che sia possibile rifiutare la sublocazione se essa è prevista per meno di un mese.

Un Cantone (LU) approva che la disposizione non contenga un elenco esaustivo dei motivi di rifiuto, mentre altri sette Cantoni (BE, SO, BS, SG, GR, VD, GE) respingono tale proposta o si esprimono in modo critico a riguardo. Il Cantone SO propone di attenersi alla formulazione in vigore. Il Cantone GR sostiene che per eventualmente accettare il capoverso 4 esso va impostato come un elenco negativo esaustivo. Il rifiuto deve essere consentito solo se sussistono i motivi di cui alle lettere a–d del capoverso 4.

Uno dei partiti rappresentati nell'Assemblea federale (UDC) appoggia l'estensione dei motivi di rifiuto; altri due (PES, PSS) rigettano l'elenco non esaustivo dei motivi di rifiuto.

Cinque organizzazioni interessate (HEV, CATEF, USPI, CGI, SVIT) accolgono favorevolmente l'impostazione non esaustiva dell'elenco dei motivi di rifiuto, mentre la SVR-ASM la critica.

Un partecipante non interpellato ufficialmente (CP) si esprime positivamente riguardo all'elenco a titolo esemplificativo dei motivi di rifiuto; altri due (Gastro Suisse, MV BS) si esprimono con toni critici in materia.

Tre Cantoni (ZH, SO, TI) approvano il limite temporale per la sublocazione. Al contrario, cinque Cantoni (BE, ZG, BS, VD, GE) non appoggiano la limitazione temporale nella formulazione del progetto. Il Cantone TI constata però anche che quando a essere locato è un locale commerciale tale limitazione potrebbe rivelarsi problematica. VD preferisce una normativa già applicata nel Cantone. GE invita a distinguere tra la sublocazione totale e quella parziale. Un Cantone (ZG) sostiene che il rifiuto debba avvenire per iscritto; per quanto riguarda il capoverso 4 lettera d, propone di stralciarlo o ad ogni modo di applicarlo solo ad abitazioni intere.

Uno dei partiti rappresentati nell'Assemblea federale (PLR) è d'accordo di limitare la durata della sublocazione a due anni, mentre altri due (PES, PSS) hanno un atteggiamento critico in materia.

L'associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna ACS appoggia la proposta di limitare il diritto alla sublocazione a due anni. La durata della sublocazione pari a due anni di cui all'articolo 262 capoverso 4 lettera d CO è considerata invece troppo breve dalla maggior parte delle città membro dell'UCS, anche se alcune auspicano un ulteriore inasprimento.

Un'associazione mantello nazionale dell'economia (USS) critica il diritto di rifiutare una sublocazione superiore ai due anni.

Sette organizzazioni interessate (HEV, USPI, CGI, SVIT, AIS, WBG Schweiz, KGAST) sono a favore di limitare la sublocazione a due anni. Secondo un'altra (CATEF) occorre introdurre una nuova lettera d che faccia riferimento alla divergenza tra lo scopo d'uso e lo scopo del contratto principale nonché modificare la nuova lettera e relativa al limite temporale della sublocazione. L'introduzione di un nuovo motivo di rifiuto è accolta con favore da parte di un'organizzazione interessata (FRI), che però propone un nuovo enunciato in quanto considera la formulazione troppo poco trasparente. Un'organizzazione interessata (Casafair) è favorevole a limitare della durata della sublocazione a due anni nel caso di una sublocazione totale dell'oggetto locato. Il termine di due anni è considerato troppo breve da altre tre organizzazioni interessate (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD). Per un'altra (SVR-ASM) la normativa è troppo rigida.

Due partecipanti non interpellati ufficialmente (CP, VZI) approvano la modifica. Uno (FER) accoglie positivamente la modifica e propone un'ulteriore integrazione. Un altro (GastroSuisse) postula che il locatore possa rifiutare la sublocazione se la durata prevista è inferiore a un mese e invita a stralciare l'articolo 262 capoverso 4 lettera d CO del progetto. 11 partecipanti non interpellati ufficialmente (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) ritengono che il limite di due anni sia inadeguato.

4.3.2.4.2 Minoranza I

In totale 38 partecipanti si sono espressi circa la minoranza I: 19 la accolgono o si esprimono con toni positivi a riguardo, mentre 17 la respingono espressamente o la criticano. Nel suo parere sulla minoranza I un partecipante rinvia a quanto esposto in precedenza. In una risposta la minoranza I riceve un sostegno parziale.

Due Cantoni (BE, BS) accolgono quanto proposto: il Cantone BS afferma che se il progetto sulla modifica dell'articolo 262 CO fosse approvato propenderebbe per la minoranza I. Un Cantone (LU) rinvia a quanto esposto anteriormente, dove approva l'elenco non esaustivo dei motivi di rifiuto. Nel caso in cui la minoranza I dovesse prevalere, un Cantone (ZG) la respinge. Sempre in quest'ottica, si chiede di stralciare l'articolo 262 capoverso 4 lettera d CO. Tre Cantoni (AG, TI, GE) rifiutano la minoranza I o ne sottolineano gli svantaggi.

La minoranza I è appoggiata da due partiti rappresentati nell'Assemblea federale (PES, PSS) ed è rifiutata da uno (Alleanza del Centro).

Tre organizzazioni interessate (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) sono favorevoli alla minoranza I per quanto riguarda il capoverso 4 lettera d. Un'altra (SVR-ASM) preferirebbe la minoranza I alla maggioranza per quanto riguarda due aspetti. Otto organizzazioni interessate (HEV, CATEF, USPI, CGI, SVIT, AIS, WBG Schweiz, KGAST) si oppongono alla minoranza I.

11 partecipanti non interpellati ufficialmente (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) appoggiano la minoranza I riguardo al capoverso 4 lettera d, mentre quattro (CP, FER, SVBK, VZI) la respingono o la criticano. GastroSuisse appoggia parzialmente la minoranza I (elenco esaustivo dei motivi di rifiuto).

4.3.2.4.3 Minoranza II

In totale 17 partecipanti si sono espressi circa la minoranza II. Nel loro parere, un partecipante rinvia a quanto esposto anteriormente e uno esprime una preferenza verso la proposta della minoranza II rispetto a quella maggioritaria. In una risposta è dato appoggio alla minoranza II, mentre in nove la si respinge. Un partecipante alla consultazione non sostiene la minoranza II e se dovesse scegliere propenderebbe

per la minoranza I. Da quattro riscontri emerge una preferenza per la maggioranza rispetto alla minoranza II.

Un Cantone (LU) rinvia a quanto esposto anteriormente, dove approva l'elenco non esaustivo dei motivi di rifiuto. Tre Cantoni (BS, AG, TI) sono contrari alla proposta della minoranza II.

Un partito rappresentato nell'Assemblea federale (Alleanza del Centro) tra la maggioranza e la minoranza II preferisce la seconda. Un partito rappresentato nell'Assemblea federale (UDC) sostiene la minoranza II.

Tre organizzazioni interessate (HEV, SVIT, AIS) prediligono la proposta della maggioranza rispetto a quella della minoranza II e quattro (CATEF, USPI, CGI, WBG Schweiz) si oppongono alla minoranza II. La CGI sottolinea che se dovesse scegliere tra la minoranza I e la minoranza II, opterebbe per la prima.

Tre partecipanti non interpellati ufficialmente (CP, FER, SVBK) sono contrari alla minoranza II o si esprimono in toni critici a riguardo e uno (VZI) predilige la proposta maggioritaria rispetto a quella della minoranza II.

4.3.2.5 Articolo 262 capoverso 5 CO: sublocazione

In totale sono pervenuti quattro pareri in relazione all'articolo 262 capoverso 5 CO: in due casi la modifica non ha suscitato reazioni particolari, mentre una risposta è relativamente critica. Un partecipante potrebbe eventualmente accettare il capoverso.

Due Cantoni (LU, ZG) fanno presente l'analogia con il capoverso 3 in vigore. Un Cantone (ZG) considera inoltre problematico l'intervento diretto del locatore nei confronti del subconduttore. Un Cantone (GR) è eventualmente disposto ad accettare il capoverso nel caso in cui fosse inevitabile.

Due organizzazioni interessate (CATEF, CGI) non hanno osservazioni particolari.

4.3.2.6 Articolo 262 capoverso 6 CO: sublocazione

4.3.2.6.1 Maggioranza

L'articolo 262 capoverso 6 CO è stato oggetto di 34 pareri. Sette partecipanti approvano espressamente la nuova disposizione, mentre 21 la criticano in modo esplicito. In un riscontro la norma è definita come interessante, mentre in due altre si propongono una riformulazione o un chiarimento. Un partecipante alla consultazione è favorevole all'introduzione di un nuovo motivo per la disdetta straordinaria, ma ha delle riserve nei confronti della diffida scritta. In due risposte la possibilità di disdire il contratto anticipatamente è accolto con favore; tuttavia viene chiesto uno stralcio nel testo.

Due Cantoni (OW, NW) valutano positivamente la modifica proposta o la accolgono in linea di principio. Tre Cantoni (LU, SO, GR) sono contrari. Un Cantone (TI) ritiene che il capoverso 6 sia interessante; un altro (GE) propone di cambiare le tempistiche per recedere dal contratto.

Un partito rappresentato nell'Assemblea federale (Alleanza del Centro) approva il diritto straordinario di disdetta del locatore; due (PES, PSS) invece vi si oppongono.

Un'associazione mantello nazionale dell'economia (USS) respinge la proposta.

Tre organizzazioni interessate (USPI, SVIT, KGAST) approvano il nuovo capoverso 6; un'altra (FRI) è favorevole a introdurre un nuovo motivo per la disdetta straordinaria del contratto di locazione e propone un'ulteriore precisazione, ma nel contempo ha riserve in relazione alla diffida scritta. L'organizzazione interessata CGI sostiene la disdetta anticipata ma chiede contemporaneamente lo stralcio del passaggio riguardante la diffida scritta infruttuosa. La CATEF critica la formulazione del capoverso 6 e chiede una rielaborazione del testo. Altre tre organizzazioni interessate (ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD) respingono il paragrafo 6.

Un partecipante non interpellato ufficialmente (CP) è favorevole al nuovo paragrafo 6; un altro (FER) invece ritiene necessario stralciare il passaggio della diffida scritta infruttuosa. 11 partecipanti non interpellati ufficialmente (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Vaud, MV BS, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) si oppongono al paragrafo 6 e un altro (GastroSuisse) ne auspica lo stralcio.

4.3.2.6.2 Minoranza III

In totale 17 partecipanti si sono espressi circa la minoranza III. Tre partecipanti alla consultazione appoggiano la relativa proposta mentre 13 la respingono. Un partecipante alla consultazione fa un'indicazione.

Un Cantone (LU) ritiene che si possa rinunciare a introdurre il capoverso 6 proposto da questa minoranza. Uno (ZG) sostiene che nel caso in cui la variante della minoranza III concernente l'articolo 262 capoverso 6 CO dovesse prevalere sarebbe necessario stabilire un termine di preavviso per la diffida e una scadenza per la disdetta. Infine, la proposta della minoranza III è respinta da un Cantone (AG).

La minoranza III è appoggiata da due partiti rappresentati nell'Assemblea federale (PES, PSS) ed è rifiutata da uno (Alleanza del Centro).

Anche sette organizzazioni interessate (HEV, CATEF, USPI, CGI, SVIT, AIS, KGAST) sono in disaccordo con la minoranza III.

Un partecipante non interpellato ufficialmente (SVBK) appoggia la proposta della minoranza III; altri tre (CP, FER, VZI) invece la rigettano.

4.3.3 Articolo 291 CO: subaffitto

4.3.3.1 Premessa

Per quanto concerne l'articolo 291 CO (subaffitto), nove partecipanti alla consultazione rimandano alle osservazioni relative all'articolo 262 CO sulla sublocazione. Alcuni aggiungono anche osservazioni integrative. Le considerazioni in questione sono riassunte nel presente capitolo. In un parere si accoglie con favore l'adeguamento dell'articolo 291 CO alle modifiche dell'articolo 262 CO visto il loro parallelismo. Tre partecipanti approvano gli adeguamenti dell'articolo 291 CO. Una risposta contiene un rifiuto. Le osservazioni e/o richieste aggiuntive sono illustrate nelle parti concernenti i singoli capoversi a cui fanno riferimento.

Quattro Cantoni (LU, BS, GR, TI) rimandano alle considerazioni sulla sublocazione. Un Cantone (ZG) precisa che le proposte e le osservazioni relative alla sublocazione si riferiscono in modo analogo alle modifiche presentate nell'ambito del diritto in materia di affitto. Un altro Cantone (GE) spiega che il parere relativo all'articolo 262 CO può essere riferito, mutatis mutandis, anche all'articolo 291 CO.

Un partito rappresentato nell'Assemblea federale (PSS) si dichiara contrario agli adeguamenti proposti per l'articolo 291 CO.

Un'organizzazione interessata (USPI) appoggia questa disposizione. Anche l'organizzazione interessata CATEF accoglie con favore l'adeguamento dell'articolo 291 CO alle modifiche dell'articolo 262 CO visto il loro parallelismo. Un'altra organizzazione interessata (CGI) evidenzia che gli adeguamenti previsti per l'articolo 262 CO sono gli stessi dell'articolo 291 CO, motivo per cui invita a far riferimento alle osservazioni summenzionate, valide anche in questo contesto. Allo stesso modo SVR-ASM, altra organizzazione interessata, sottolinea che le riflessioni relative all'articolo 262 CO valgono anche per le modifiche previste nell'ambito del diritto sugli affitti.

Due partecipanti non interpellati ufficialmente (CP, SVBK) sostengono la disposizione. Un partecipante non interpellato ufficialmente (FER) specifica che gli adeguamenti da lui proposti si applicano anche all'articolo 291 CO.

4.3.3.2 Articolo 291 capoverso 1 CO: subaffitto

In merito all'articolo 291 capoverso 1 CO sono pervenuti in totale quattro pareri. Tre partecipanti accolgono positivamente la nuova disposizione. Un partecipante concorda con la modifica, ma propone allo stesso tempo un'integrazione.

Un Cantone (GE) si dichiara bendisposto nei confronti dell'adeguamento, ma sottolinea che sarebbe opportuno prevedere un termine per il locatore per rispondere alla richiesta.

Un'associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna (ACS) giudica corretta la condizione della forma scritta.

Un'organizzazione interessata (SVIT) avalla la proposta della Commissione.

Un partecipante non interpellato ufficialmente (GastroSuisse) approva la modifica.

4.3.3.3 Articolo 291 capoverso 2 CO: subaffitto

In merito all'articolo 291 capoverso 2 CO sono pervenuti in totale quattro pareri, tutti favorevoli alla modifica.

Due Cantoni (LU, GE) approvano la forma scritta della richiesta.

Un'organizzazione interessata (SVIT) supporta la proposta della Commissione.

Un partecipante non interpellato ufficialmente (GastroSuisse) accoglie con favore la modifica.

4.3.3.4 Articolo 291 capoverso 3 CO: subaffitto

In merito all'articolo 291 capoverso 3 CO sono pervenuti in totale tre pareri, tutti favorevoli alla modifica.

Un Cantone (GE) si dichiara bendisposto nei confronti dell'adeguamento.

Un'organizzazione interessata (SVIT) appoggia la proposta della Commissione.

Un partecipante non interpellato ufficialmente (GastroSuisse) approva l'integrazione.

4.3.3.5 Articolo 291 capoverso 4 CO: subaffitto

4.3.3.5.1 Maggioranza

In merito all'articolo 291 capoverso 4 CO sono pervenuti in totale sei pareri. I partecipanti si sono espressi sull'elenco non esaustivo dei motivi di rifiuto e/o sul limite della durata.

Due partecipanti rifiutano l'elenco non esaustivo dei motivi di rifiuto.

Due Cantoni (GE, BS) sono contrario al fatto che l'elenco dei motivi per negare il consenso non sia più esaustivo.

Due partecipanti approvano la limitazione della durata del rapporto di subaffitto, mentre un altro considera problematica la modifica proposta. Due risposte contengono una nuova formulazione del capoverso 4 lettera d.

Un Cantone (ZH) avalla la limitazione della durata relativa al subaffitto, mentre un altro (LU) non approva la durata proposta. Un Cantone (GE) propone la durata di due anni si riferisca esclusivamente a tutta la cosa in affitto.

Un'organizzazione interessata (SVIT) appoggia la proposta della Commissione.

Un partecipante non interpellato ufficialmente (GastroSuisse) propone una nuova formulazione del capoverso 4 lettera d e chiede di stralciare il testo proposto nel progetto. Deve essere possibile negare il consenso se la durata prevista della locazione è inferiore a un mese.

4.3.3.5.2 Minoranza I

Sette partecipanti in totale si sono espressi sulla minoranza I. In un parere viene espressa una preferenza esplicita per la minoranza I. Quattro risposte rifiutano la minoranza I. Da uno dei riscontri emerge invece un appoggio parziale.

Un Cantone (LU) afferma di concordare con lo stralcio del capoverso 4 proposto dalla minoranza I. Un Cantone (BS) predilige il progetto della minoranza I e propone di darvi seguito.

Due organizzazioni interessate (USPI, SVIT) rifiutano la minoranza I.

Un partecipante non interpellato ufficialmente (GastroSuisse) sostiene parzialmente la minoranza I (relativamente all'elenco esaustivo dei motivi di rifiuto). Due partecipanti non interpellati ufficialmente (CP, SVBK) respingono la minoranza I.

4.3.3.5.3 Minoranza II

Sette partecipanti in totale si sono espressi sulla minoranza II. In una risposta si predilige la minoranza II rispetto alla maggioranza. Un partecipante sostiene la minoranza II. Tre risposte contengono un rifiuto della minoranza II. Un partecipante alla procedura di consultazione preferisce la maggioranza.

Un Cantone (LU) rimanda alle considerazioni analoghe relative alla sublocazione.

Dovendo scegliere tra la maggioranza e la minoranza II, un partito rappresentato nell'Assemblea federale (Alleanza del Centro) considera preferibile la minoranza II. Un partito rappresentato nell'Assemblea federale (UDC) supporta la minoranza II.

Un'organizzazione interessata (USPI) respinge la minoranza II e un'altra organizzazione interessata (SVIT) predilige la proposta della Commissione.

Due partecipanti non interpellati ufficialmente (CP, SVBK) si oppongono alla minoranza II.

4.3.3.6 Articolo 291 capoverso 6 CO: subaffitto

4.3.3.6.1 Maggioranza

In merito all'articolo 291 capoverso 6 CO sono pervenuti in totale tre pareri. Un partecipante alla procedura di consultazione si pronuncia a favore della modifica. Un partecipante esprime una posizione piuttosto critica in merito al capoverso 6, mentre un altro propone di cambiare la formulazione.

Un Cantone (GE) suggerisce un'integrazione del testo proposto.

Un'organizzazione interessata (SVIT) appoggia la proposta della Commissione.

Un partecipante non interpellato ufficialmente (GastroSuisse) è a favore dello stralcio dell'articolo 291 capoverso 6 CO.

4.3.3.6.2 Minoranza III

Sei partecipanti in totale si sono espressi sulla minoranza III, cinque dei quali la respingono.

Un Cantone (LU) rimanda alle considerazioni analoghe relative alla sublocazione.

Un partito rappresentato nell'Assemblea federale (Alleanza del Centro) rifiuta la minoranza III.

Due organizzazioni interessate (USPI, SVIT) respingono la minoranza III.

Un rifiuto della minoranza III arriva anche da due partecipanti non interpellati ufficialmente (CP, SVBK).

4.3.3.7 Articolo 291 CO: subaffitto – minoranza IV

Sei partecipanti in totale si sono espressi sulla minoranza IV. Un parere contiene valutazioni positive, mentre cinque partecipanti esprimono pareri critici sulla posizione della minoranza IV.

Due Cantoni (LU, TI) respingono la proposta della minoranza IV.

Un partito rappresentato nell'Assemblea federale (PSS) dà seguito, nella propria proposta, alla minoranza IV.

Due organizzazioni interessate (USPI, SVIT) si oppongono invece alla minoranza IV.

Anche un partecipante non interpellato ufficialmente (CP) è contrario alla minoranza IV.

4.4 Sintesi dei risultati del progetto 2: prescrizioni formali

4.4.1 Progetto in generale

In merito al progetto 2 nel suo complesso sono pervenuti 32 pareri. 18 partecipanti alla procedura di consultazione si sono espressi positivamente almeno in linea di principio, mentre gli altri 14 hanno mantenuto una posizione neutrale.

Sette Cantoni (ZH, BE, BS, GR, SH, TI, ZG) si sono pronunciati a titolo generale sul progetto 2 relativo alle prescrizioni formali. Tutti e sette hanno espresso la loro approvazione sulle modifiche poste in consultazione e hanno accolto gli adeguamenti del CO proposti.

Tra i partiti politici si sono pronunciati il PES e l'Alleanza del Centro, che hanno conferito il loro consenso al progetto 2 nel suo complesso.

L'UCS è l'unica associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna ad aver espresso un parere sul progetto 2 nel suo complesso ed è favorevole.

Un'associazione mantello nazionale dell'economia (usam) ha inviato una risposta comunicando il suo sostegno al progetto 2.

Otto organizzazioni interessate in totale si sono espresse sulla proposta in generale: cinque di queste, ovvero Casafair, CGI, USPI, AIS e WBG Schweiz sono favorevoli, mentre le altre tre (ASLOCA/MV, MVD e ASI-SSI) hanno semplicemente preso atto della proposta.

Due partecipanti non interpellati ufficialmente (CP e SVBK) si sono pronunciati a favore, mentre altri 11 (ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, MV BE, MV BS, MVDF, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH) hanno comunicato di aver preso atto della proposta.

4.4.2 Articolo 269d capoverso 4 CO: firma in facsimile

In totale sono pervenuti 30 pareri con esplicito riferimento all'articolo 269d capoverso 4 CO sulla firma in facsimile. 29 partecipanti alla procedura di consultazione si sono espressi positivamente su questa parte del progetto 2, mentre una risposta conteneva un rifiuto.

Complessivamente 12 Cantoni (ZH, AG, BS, FR, GE, GR, LU, NW, OW, SO, TI, VD) si sono espressi sull'articolo 269d capoverso 4 CO che riguarda la firma in facsimile e l'hanno approvata senza eccezioni.

Lo stesso vale per i due partiti rappresentati nell'Assemblea federale (PLR e UDC) che hanno inoltrato un parere sul capoverso 4.

Un'associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna (ACS) ha inviato una valutazione sulla firma in facsimile e ha avallato questo progetto.

Un'unica associazione mantello nazionale dell'economia (USS) si è pronunciata espressamente sul capoverso 4 e ha respinto la proposta.

In totale 10 organizzazioni interessate (CATEF, CGI, FRI, HEV, KGAST, SVR-ASM, SVIT, USPI, AIS e WBG Schweiz) hanno preso posizione e hanno approvato il capoverso 4.

Tutti e quattro i partecipanti non interpellati ufficialmente che hanno inoltrato un parere sulla disposizione relativa alla firma in facsimile (CP, FER, SVBK e VZI) sostengono la proposta.

4.4.3 Articolo 269d capoverso 5 CO: pigioni scalari

In merito all'articolo 269d capoverso 5 CO concernente le pigioni scalari sono pervenuti in totale 27 pareri. 13 partecipanti si sono espressi a favore e altri 13 si sono espressi contro questa disposizione. Una risposta riporta invece un parere neutrale in merito. I pareri contrari sono stati motivati in diversi modi, nella maggior parte dei casi avanzando la richiesta di rinunciare non solo all'obbligo di utilizzare il modulo, ma più in generale alla necessità di una comunicazione dell'aumento di pigione o alla necessità della forma scritta.

Dieci Cantoni si sono pronunciati sull'articolo 269d capoverso 5 CO: otto di questi (ZH, AG, BS, GE, GR, LU, OW, TI) hanno spiegato di essere sostanzialmente d'accordo con la rinuncia al modulo per le pigioni scalari, anche se alcuni hanno vincolato l'approvazione a proposte di modifiche. Il Cantone VD ha spiegato di mantenere una posizione neutrale poiché nel Cantone vigono disposizioni speciali in materia. Il Cantone SO si è dichiarato contrario alla proposta, sottolineando che secondo la giurisprudenza del Tribunale federale per l'aumento di pigioni non è necessario né un modulo né una comunicazione.

Due partiti rappresentati nell'Assemblea federale hanno inoltrato un parere su questa disposizione. Sia il PLR che l'UDC si sono espressi contro l'obbligo di utilizzare un modulo, ma allo stesso tempo anche contro la proposta contenuta nel progetto, poiché si oppongono a qualsiasi obbligo di comunicazione nel caso di pigioni scalari.

Un'associazione mantello nazionale dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna (ACS) si è pronunciata sulla disposizione presentata e l'ha respinta con la stessa motivazione addotta dai partiti politici summenzionati.

Un'unica associazione mantello nazionale dell'economia (USS) si è pronunciata espressamente sul capoverso 5 e ha respinto la proposta.

Tre organizzazioni interessate (KGAST, SVR-ASM, USPI) hanno espresso un parere positivo sul progetto, mentre altre sei (CATEF, CGI, FRI, HEV, SVIT, AIS) si sono dichiarate contrarie, sottolineando che nel

caso di pigioni scalari rifiutano qualsiasi obbligo di comunicazione. Due partecipanti non interpellati ufficialmente (CP, SVBK) hanno accolto la disposizione proposta. Altre due organizzazioni di questa categoria (FER, VZI) hanno proposto lo stralcio dell'articolo 269d capoverso 5 CO, poiché si oppongono a qualsiasi obbligo di comunicazione nel caso di adeguamento di pigioni scalari.

4.5 Sintesi dei risultati del progetto 3: disdetta per bisogno personale

4.5.1 Progetto in generale

Sul progetto 3 sono pervenuti in totale 49 pareri: 16 positivi, tre neutrali e 30 contrari. I pareri negativi sono supportati da motivazioni differenti: da una parte si lamenta una minor tutela per i conduttori, dall'altra si critica soprattutto la mancanza di norme nel CPC per lo snellimento della procedura.

In totale 12 Cantoni (ZH, BE, AG, SH, FR, SO, GR, BS, NW, OW, VD, TI) si sono pronunciati a titolo generale su questo progetto. Sei Cantoni (AG, SH, FR, ZH, NW, TI) sono sostanzialmente favorevoli, mentre gli altri sei (BE, BS, GR, OW, SO, VD) sono contrari, e tra questi GR supporterebbe l'introduzione di una procedura sommaria nel CPC.

Due partiti rappresentati nell'Assemblea federale (UDC, Alleanza del Centro) hanno espresso un parere positivo sul progetto, mentre altri tre (PLR, PSS e PES) hanno inoltrato un parere negativo. Il PLR ha motivato il suo rifiuto con la mancanza di una definizione più chiara del bisogno personale e ha inoltre chiesto l'introduzione di norme procedurali nel CPC.

Tra le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, l'UCS ha comunicato la posizione contraria della maggioranza dei suoi membri. L'ACS ha invece rinunciato a esprimere raccomandazioni.

Sono pervenuti due riscontri anche dalle associazioni mantello nazionali dell'economia, uno a favore (usam) e uno contrario (USS).

Quattro organizzazioni interessate, ovvero USPI, Casafair, CGI e FRI, hanno comunicato il loro consenso. Altre sette organizzazioni interessate (HEV, SVIT, AIS, ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD, SVR-ASM) hanno invece espresso un parere contrario; HEV, SVIT e AIS hanno apprezzato l'obiettivo di snellire la procedura, ma per l'attuazione hanno chiesto, tra le altre cose, norme procedurali nel CPC. ASLOCA/MV, ASI-SSI e MVD hanno invece approvato in modo esplicito che non siano previste disposizioni nel CPC, ma hanno sollecitato norme per impedire abusi da parte del locatore. Infine due organizzazioni interessate, WBG Schweiz e KGAST, hanno rinunciato espressamente a pronunciarsi su questo progetto.

Tra i partecipanti non interpellati ufficialmente tre (CP, SVBK, FER) hanno accolto con favore il progetto, mentre 12 si sono dichiarati contrari. Tra questi la VZI ha apprezzato l'obiettivo di snellire la procedura, ma per l'attuazione ha chiesto, tra le altre cose, norme procedurali nel CPC. Al contrario ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, MV BE, MVDF, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland e MV ZH hanno espressamente approvato che non siano previste disposizioni nel CPC, ma hanno chiesto norme per impedire abusi da parte del locatore. Anche MV BS ha respinto il progetto.

4.5.2 Articolo 261 capoverso 2 CO: mutamento di proprietario/alienazione della cosa – minoranza

In merito all'articolo 261 capoverso 2 CO concernente il mutamento di proprietario sono pervenuti in totale 15 pareri. 12 partecipanti alla procedura di consultazione si sono pronunciati a favore, mentre gli altri tre hanno espresso una posizione contraria. Tra le risposte pervenute dodici contengono un parere sulla proposta della minoranza concernente l'articolo 261 capoverso 2 CO: in dieci casi la proposta viene respinta, in due casi vengono accolta.

Dei sei pareri cantonali inoltrati, quattro sostengono la disposizione proposta (FR, TI, ZG, GE) e due la rifiutano (LU, GR). Quattro Cantoni (LU, FR, TI, ZG) sono contrari alla proposta della minoranza, mentre il Cantone GE ne approva il contenuto.

Un partito rappresentato nell'Assemblea federale (PSS) si è pronunciato in merito, respingendo la proposta oggetto della consultazione e avallando invece quella della minoranza.

Le organizzazioni interessate HEV, AIS, CGI, CATEF e SVIT hanno inoltrato una risposta: tutte approvano l'adeguamento proposto, ma alcune presentano proposte di correzione del testo. HEV, CGI e SVIT hanno inoltre espresso un parere contrario sulla proposta della minoranza.

Tre partecipanti non interpellati ufficialmente, ovvero SVBK, FER e VZI, supportano la proposta, ma alcuni presentano proposte di correzione del testo. Tutti e tre si sono inoltre espressi contro la proposta della minoranza.

4.5.3 Articolo 271a capoverso 3 lettera a CO: contestabilità della disdetta/disdetta da parte del locatore – minoranza

In merito all'articolo 271a capoverso 3 lettera a CO concernente la contestabilità della disdetta/la disdetta da parte del locatore sono pervenuti in totale 16 pareri. 12 partecipanti alla procedura di consultazione si sono pronunciati a favore, mentre gli altri quattro hanno espresso una posizione contraria. Tra le risposte pervenute dodici contengono un parere sulla proposta della minoranza concernente l'articolo 271a capoverso 3 lettera a CO: in undici casi la proposta viene respinta, in un caso viene accolta.

Dei sette pareri cantonali inoltrati, quattro sostengono la disposizione proposta (FR, TI, ZG, GE) e tre la rifiutano (BS, LU, GR). Quattro Cantoni si sono espressi sulla proposta della minoranza (LU, FR, TI, ZG) e tutti l'hanno respinta.

Un partito rappresentato nell'Assemblea federale (PSS) si è pronunciato in merito, respingendo la proposta oggetto della consultazione e avallando invece quella della minoranza.

Le organizzazioni interessate HEV, AIS, CGI, CATEF e SVIT hanno inoltrato una risposta: tutte approvano l'adeguamento proposto, ma alcune presentano proposte di correzione del testo. HEV, CGI, CATEF e SVIT si sono inoltre opposte alla proposta della minoranza.

Tre partecipanti non interpellati ufficialmente, ovvero SVBK, FER e VZI, supportano la proposta, ma alcuni presentano proposte di correzione del testo. Tutti e tre si sono inoltre espressi contro la proposta della minoranza.

4.5.4 Articolo 272 capoverso 2 lettera d CO: protrazione della locazione/diritto del conduttore – minoranza

In merito all'articolo 272 capoverso 2 lettera d CO concernente la protrazione della locazione/il diritto del conduttore sono pervenuti in totale 19 pareri. 11 partecipanti alla procedura di consultazione si sono pronunciati a favore, mentre gli altri otto hanno espresso una posizione contraria. Tra le risposte pervenute tredici contengono un parere sulla proposta della minoranza concernente l'articolo 272 capoverso 2 lettera d CO: in dodici casi la proposta viene respinta, in un caso viene accolta.

Dei sette pareri cantonali inoltrati, tre sostengono la disposizione proposta (FR, TI, GE) e tre la rifiutano (LU, GR, OW, ZG). Quattro Cantoni si sono espressi sulla proposta della minoranza (LU, FR, TI, ZG) e tutti l'hanno respinta.

Un partito rappresentato nell'Assemblea federale (PSS) si è pronunciato in merito, respingendo la proposta oggetto della consultazione e avallando invece quella della minoranza.

Le organizzazioni interessate HEV, AIS, CGI, CATEF e SVIT hanno inoltrato una risposta: tutte approvano l'adeguamento proposto, ma alcune presentano proposte di correzione del testo. Tutte hanno inoltre espresso un parere contrario sulla proposta della minoranza.

Tre partecipanti non interpellati ufficialmente, ovvero SVBK, FER e VZI, supportano la proposta, ma alcuni presentano proposte di correzione del testo. Tutti e tre si sono inoltre espressi contro la proposta della minoranza. ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs e ASLOCA Broye vaudoise si oppongono invece alla proposta.

5 I pareri in dettaglio

5.1 Pareri in dettaglio sul progetto 1: sublocazione

5.1.1 Articolo 262 CO: sublocazione

5.1.1.1 Articolo 262 CO in generale e posizioni delle minoranze (non entrata in materia)

5.1.1.1.1 Cantoni

FR: il Consiglio di Stato condivide le modifiche proposte per gli articoli 262 e 291 senza confermare le minoranze.

SO: il Cantone appoggia l'iniziativa parlamentare volta a definire in modo chiaro le condizioni per la concessione della sublocazione.

BS: il Cantone è in larga misura favorevole a rafforzare il diritto in materia di sublocazione come proposto nel progetto 1, in quanto aiuta a ridurre e a prevenire gli abusi, soprattutto nel caso della sublocazione abusiva tramite Airbnb.

SH: il progetto preliminare migliora leggermente la posizione dei locatori senza compromettere sostanzialmente quella dei conduttori.

GR: in quanto la disposizione vigente si è dimostrata efficace, in linea di principio non occorre rivederla.

5.1.1.1.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

PLR: il progetto 1 è accolto con favore, in quanto le misure proposte sono sensate e adeguate nell'ottica degli obiettivi dell'iniziativa parlamentare.

UDC: l'adeguamento e l'integrazione rispondono alla richiesta espressa nel titolo stesso dell'iniziativa parlamentare di impedire gli abusi in materia di sublocazione.

PES: il fatto che non venga inclusa una distinzione tra la sublocazione di un'intera abitazione e di singole stanze è considerato problematico. Le nuove disposizioni non contribuiscono a rendere più chiara la questione delle locazioni per brevi periodi, come nel caso di Airbnb. La maggior parte delle abitazioni locate dai proprietari direttamente tramite questa piattaforma non è toccata dal progetto, e per contrastare in maniera efficace l'utilizzo improprio delle abitazioni per locazioni di breve periodo occorre adottare misure in materia di pianificazione. Benché i locatori in generale critichino il formalismo del diritto in materia di locazione, ora propongono loro stessi un procedimento complicato e facilmente soggetto a errori, per colpa del quale i conduttori potrebbero perdere l'abitazione a seguito di semplici vizi formali.

PSS: il progetto 1 contribuisce a indebolire in modo sostanziale il diritto di sublocare dei conduttori e lascia il consenso alla sublocazione a totale discrezione dei locatori.

5.1.1.1.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

UCS: la maggior parte delle città membro teme che se la sublocazione fosse limitata come proposto, la carenza di abitazioni a prezzi accessibili allontanerebbe i conduttori con meno capacità finanziarie.

5.1.1.1.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

usam: la revisione è accolta favorevolmente, in quanto secondo l'associazione rafforza il diritto di proprietà dei locatori.

USS: il progetto non fa una distinzione tra la sublocazione totale e quella parziale, e nel caso di una sublocazione parziale implica condizioni troppo severe per i conduttori.

5.1.1.1.5 Altre organizzazioni interessate

HEV: le modifiche proposte per l'articolo 262 CO rispondono alle richieste dell'iniziativa parlamentare «Impedire le sublocazioni abusive» e contribuiscono a contrastare le sublocazioni abusive.

USPI: il progetto consente di ostacolare il fenomeno della sublocazione abusiva, il quale tra l'altro sottrae al mercato immobiliare un certo numero di abitazioni nonostante che in alcuni Cantoni ve ne sia una carenza. Inoltre, si riprende l'esigenza della conferma scritta preventiva del locatore, la quale è prevista anche dall'articolo 8 del contratto-quadro di locazione per la Svizzera occidentale e dall'articolo 22 del contratto-quadro di locazione conferita l'obbligatorietà generale del Cantone di Vaud «Règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV)».

AIS: le modifiche adempiono le richieste dell'iniziativa parlamentare 15.455 (Egloff Hans) «Impedire le sublocazioni abusive», riducendo quindi il rischio che si abusino del diritto alla sublocazione.

CATEF: la sublocazione costituisce una modifica contrattuale transitoria del contratto iniziale, a esclusivo beneficio del conduttore. In presenza di modifiche contrattuali, è giustificato verificare le condizioni e che la procedura, a tutela degli interessi di tutte le parti coinvolte, sia chiaramente definita. La proposta costituisce indubbiamente un miglioramento della situazione attuale, non fosse altro perché illustra meglio i diritti e i doveri di entrambe le parti. Tuttavia, secondo la CATEF vanno comunque ancora apportati dei correttivi.

CGI: la proposta di una migliore protezione del locatore nel quadro della problematica della sublocazione è fondamentalmente accolta. Nella pratica non è raro che i conduttori ricorrano alla sublocazione per farsi trasferire il contratto ed evitare così eventuali adeguamenti della pigione, senza che il conduttore principale abbia intenzione di ritornare. Le proposte avanzate nel progetto vanno nella direzione giusta, anche se non permettono di tutelare completamente il locatore.

SVIT: l'interpretazione giuridica delle disposizioni in vigore relative alla sublocazione è una delle problematiche che attualmente interessano in diritto in materia di locazione. Spesso l'oggetto locato è dato in sublocazione per un periodo indeterminato, fatto che si scontra con il principio di politica sociale alla base della norma giuridica. La sublocazione dell'intera cosa locata è ammessa solo se il conduttore ha una concreta intenzione di ritornarci nel prossimo futuro e il limite di due anni posto dalla maggioranza della Commissione sembra giustificato. Le parti potrebbero poi stabilire una durata superiore.

KGAST: in determinate situazioni la sublocazione può essere sensata, e con il presente progetto preliminare l'attuale problematica della sublocazione abusiva può essere arginata. Per quanto riguarda la modifica delle disposizioni giuridiche è da tenere presente che nel caso dei contratti locativi di locali commerciali le relazioni tra le parti sono spesso impostate in modo diverso.

Casafair: l'atto normativo preliminare del progetto 1 permette di chiarire la situazione. Le modifiche proposte non risolvono però il problema della locazione per brevi periodi tramite piattaforme di prenotazione come Airbnb. Per raggiungere quest'obiettivo è necessaria una normativa più incisiva che permetta la sublocazione per brevi periodi solo con l'approvazione preventiva da parte del locatore. Inoltre, dev'essere possibile rifiutare il consenso già solo per via dell'instabilità provocata da questo tipo di sublocazione, la quale comporta considerevoli svantaggi per il locatore. Secondo Casafair il progetto non fa alcuna distinzione tra la sublocazione totale e quella parziale dell'oggetto locato; l'associazione sostiene quindi la creazione di prescrizioni formali diverse per i due tipi di sublocazione.

WBG Schweiz: le modifiche proposte non risolvono il problema della sublocazione ripetuta per brevi periodi tramite piattaforme di prenotazione come Airbnb. Da sola, la forma scritta non migliora la situazione per i committenti di immobili d'utilità pubblica. Per raggiungere quest'obiettivo è necessaria una normativa più incisiva che permetta la sublocazione per brevi periodi solo con l'approvazione preventiva da parte del locatore. Inoltre, dev'essere possibile rifiutare il consenso già solo per via dell'instabilità provocata da questo tipo di sublocazione, la quale comporta considerevoli svantaggi per il locatore e per i vicini. Per questo motivo la WBG Schweiz propone di inserire leggi incisive sulla locazione ripetuta per brevi periodi tramite piattaforme di prenotazione, per esempio limitandone la durata a 30 giorni all'anno.

ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD: uno dei tre problemi principali del progetto 1 è la mancata distinzione tra la sublocazione totale e parziale dell'oggetto locato. I conduttori spesso sublocano una stanza a seguito di un importante cambiamento nella loro situazione personale, e in questi casi le condizioni aggiuntive del progetto posto in consultazione sono troppo severe. L'esigenza della forma scritta è diametralmente opposta alla digitalizzazione. Se da un lato la forma scritta viene semplificata ammettendo la firma riprodotta meccanicamente, dall'altro si impone alla sublocazione un ostacolo desueto come la forma scritta. Inoltre, il progetto non limita la sublocazione di abitazioni intere o parziali tramite piattaforme come Airbnb. In quanto sono solo i conduttori a essere toccati, cioè solo una parte degli offerenti, la disposizione non può essere vista come una misura volta a contrastare tale fenomeno. Le misure più efficaci, implementate nella maggior parte delle città, sono quelle concernenti l'attribuzione degli oggetti locati. Secondo tali leggi, a partire da un certo numero di notti all'anno in cui un'abitazione è messa a disposizione tramite piattaforme commerciali, si considera che non è più usata come alloggio bensì come superficie commerciale di tipo paraloggero. Nelle «règles et usages locatifs vaudois» è prevista una normativa analoga, che però non è riuscita ad impedire la diffusione di Airbnb e di altre piattaforme nel Cantone VD.

MVD: la versione maggioritaria elimina la diffusa pratica della sublocazione commerciale. L'introduzione di restrizioni alla sublocazione costituisce un limite sproporzionato alla libertà economica che va quindi a toccare il principio di libertà economica garantito dalla Costituzione.

5.1.1.1.6 Partecipanti non interpellati ufficialmente

SVBK: l'intenzione di evitare la sublocazione abusiva è espressamente accolta con favore.

CP: il progetto consente di ostacolare il fenomeno della sublocazione abusiva, il quale tra l'altro sottrae al mercato immobiliare un certo numero di abitazioni nonostante che in alcuni Cantoni ve ne sia una carenza. Inoltre, si riprende l'esigenza della conferma scritta preventiva del locatore, la quale è prevista anche dall'articolo 8 del contratto-quadro di locazione per la Svizzera occidentale e dall'articolo 22 del contratto-quadro di locazione conferita l'obbligatorietà generale del Cantone di Vaud «Règles et usages locatifs du Canton de Vaud» (RULV).

VZI: le modifiche proposte per l'articolo 262 CO rispondono alle richieste dell'iniziativa parlamentare «Impedire le sublocazioni abusive» e contribuiscono a contrastare le sublocazioni abusive.

GastroSuisse: la migliore impostazione del diritto in materia di locazione a beneficio degli conduttori/affittuari e dei locatori nonché l'opposizione alla sublocazione abusiva sono nell'interesse delle aziende del settore della ristorazione e sono quindi ben accette. Secondo l'associazione, le modifiche richieste dall'iniziativa parlamentare 15.455 (Egloff) si spingono parzialmente oltre l'obiettivo e peggiorano considerevolmente la posizione dei conduttori/affittuari a beneficio dei locatori. Per questo motivo propongono delle modifiche.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs: uno dei tre problemi principali del progetto 1 è la mancata distinzione tra la sublocazione totale e quella parziale dell'oggetto locato. I conduttori spesso sublocano una stanza a seguito di un importante cambiamento nella loro situazione personale, e in questi casi le condizioni aggiuntive del progetto posto in consultazione sono troppo severe. Inoltre, il progetto non limita la sublocazione di abitazioni intere o parziali tramite piattaforme come Airbnb. In quanto sono solo i conduttori a essere toccati, cioè solo una parte degli offerenti, la disposizione non può essere vista come una misura volta a contrastare tale fenomeno. Le misure più efficaci, implementate nella maggior parte delle città, sono quelle concernenti l'attribuzione degli oggetti locati. Secondo tali leggi, a partire da un certo numero di notti all'anno in cui un'abitazione è messa a disposizione tramite piattaforme commerciali, si considera che non è più usata come alloggio bensì come superficie commerciale di tipo paralberghiero. Nelle «règles et usages locatifs vaudois» del Cantone VD è prevista una normativa analoga, che però non è riuscita ad impedire la diffusione di Airbnb e di altre piattaforme nel Cantone VD.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH: uno dei tre problemi principali del progetto 1 è la mancata distinzione tra la sublocazione totale e parziale dell'oggetto locato. I conduttori spesso sublocano una stanza a seguito di un importante cambiamento nella loro situazione personale, e in questi casi le condizioni aggiuntive del progetto posto in consultazione sono troppo severe. L'esigenza della forma scritta è diametralmente opposta alla digitalizzazione. Se da un lato la forma scritta viene semplificata ammettendo la firma riprodotta meccanicamente, dall'altro si impone alla sublocazione un ostacolo desueto come la forma scritta. Inoltre, il progetto non impedisce la sublocazione di abitazioni intere o parziali tramite piattaforme come Airbnb. In quanto sono solo i conduttori a essere toccati, cioè solo una parte degli offerenti, la disposizione non può essere vista come una misura volta a contrastare tale fenomeno. Le misure più efficaci, implementate nella maggior parte delle città, sono quelle concernenti l'attribuzione degli oggetti locati. Secondo tali leggi, a partire da un certo numero di notti all'anno in cui un'abitazione è messa a disposizione tramite piattaforme commerciali, si considera che non è più usata come alloggio bensì come superficie commerciale di tipo paralberghiero. Nelle «règles et usages locatifs vaudois» è prevista una normativa analoga, che però non è riuscita ad impedire la diffusione di Airbnb e di altre piattaforme nel Cantone VD.

MV BS: la proposta maggioritaria non fa alcuna distinzione tra la sublocazione totale e quella parziale dell'oggetto locato. In linea di principio, i conduttori possono sempre avere dei motivi validi per ricorrere alla sublocazione. Spesso si subloca una stanza quando la situazione personale del conduttore cambia significativamente, e in questi casi le condizioni aggiuntive del progetto in consultazione sono troppo esigenti. Da un lato la forma scritta viene semplificata ammettendo la firma riprodotta meccanicamente, ma dall'altro

si impone alla sublocazione un ostacolo desueto come la forma scritta che comporterebbe una disparità di trattamento grave e ingiustificata.

MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland: la versione maggioritaria elimina la diffusa pratica della sublocazione commerciale. L'introduzione di restrizioni alla sublocazione costituisce un limite sproporzionato alla libertà economica che va quindi a toccare la libertà economica garantita dalla Costituzione.

MV ZH: la versione maggioritaria elimina la diffusa pratica della sublocazione di locali commerciali da parte dei conduttori. L'introduzione di restrizioni alla sublocazione costituisce un limite sproporzionato alla libertà economica che va quindi a toccare il principio di libertà economica garantito dalla Costituzione.

5.1.1.2 Articolo 262 capoverso 1 CO: sublocazione

5.1.1.2.1 Cantoni

BE: la nuova esigenza del consenso scritto fa sì che i rapporti siano chiari. In caso di controversia, non ci sono difficoltà nel presentare delle prove.

LU: rispetto alla norma in vigore, la nuova disposizione comporta un onere formale aggiuntivo per le parti. Tuttavia, in caso di controversia legale entrambe le parti hanno il vantaggio di poter dimostrare la fattispecie con delle prove.

ZG: la forma scritta offre sostanzialmente una maggiore certezza del diritto.

FR: in generale il Consiglio di Stato ritiene che sia logico esigere al conduttore il consenso scritto del locatore per poter sublocare.

SO: il consenso scritto da parte del locatore è accolto favorevolmente, in quanto dal punto di vista del diritto probatorio, l'esigenza della forma scritta costituisce un vantaggio sia per il locatore che per il conduttore.

AG: è ragionevole che in futuro il conduttore possa sublocare in tutto o in parte la cosa locata solo con il consenso scritto del locatore, così da proteggere quest'ultimo dagli abusi.

TI: l'introduzione della forma scritta per il consenso da parte del locatore è auspicabile per evidenti ragioni di chiarezza e di prova in caso di contenzioso. Siccome le modifiche proposte permettono 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.

GE: la chiarezza auspicata con l'introduzione del consenso da parte del locatore e la risultante garanzia della presentazione di prove sono accolte con favore. Le modifiche proposte (art. 262 cpv. 1–3) contribuiscono a contrastare le attività dei cosiddetti «marchands de sommeil», che fanno della situazione precaria di determinate fasce della popolazione un affare illegale e non dignitoso. Per evitare situazioni di stallo svantaggiose per i conduttori e i subconduttori sembra opportuno prevedere un termine entro il quale il locatore deve rispondere per iscritto alla richiesta del conduttore. Per esempio, il Cantone GE indica un termine di 30 giorni dall'ottenimento di tutte le indicazioni richieste in virtù dell'articolo 262 capoverso 2 PP, allo scadere dei quali si partirebbe dal presupposto che il locatore abbia accettato la sublocazione. Per quanto riguarda le esigenze formali, il Cantone appoggia l'imposizione di prescrizioni identiche per entrambe le parti.

GR: se fosse inevitabile, il Governo cantonale potrebbe eventualmente dichiararsi d'accordo con il capoverso 1. Le disposizioni in esso contenute sono molto simili a quelle in vigore al momento e migliorano in parte le condizioni dei locatori.

5.1.1.2.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

PLR: l'esigenza della forma scritta per la richiesta di sublocazione e per il relativo consenso rende i rapporti più chiari. In caso di un eventuale contenzioso, entrambe le parti riescono a presentare delle prove con più facilità, fatto che aumenta la certezza del diritto a favore sia del conduttore che del locatore.

UDC: la forma scritta obbligatoria per il consenso del locatore e la richiesta di sublocazione presentata dal conduttore, le indicazioni previste per quest'ultima, nonché l'ampliamento dei motivi di rifiuto pongono requisiti precisi da soddisfare per ottenere l'autorizzazione a sublocare.

5.1.1.2.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

ACS: l'obbligo del consenso scritto da parte del locatore affinché il conduttore o l'affittuario possano procedere con una sublocazione o un subaffitto è una norma chiara e sensata che rafforza la certezza del

diritto in generale, cosa che rientra nell'interesse dei Comuni. Inoltre, viene anche semplificato il lavoro delle autorità cantonali che registrano e gestiscono le persone che vivono in sublocazione, in quanto i rapporti instaurati tra le parti sono chiari.

5.1.1.2.4 Altre organizzazioni interessate

HEV: la forma scritta per la richiesta di sublocazione e per il relativo consenso dà luogo a rapporti chiari, in caso di contenzioso facilita la presentazione di prove e contribuisce alla certezza del diritto. Ciò è nell'interesse di tutte le parti che agiscono in buona fede.

SVIT: l'obbligo della forma scritta è accolto con favore; infatti risolve la questione dell'esistenza di un eventuale consenso tacito da parte del locatore.

AIS: l'obbligatorietà della forma scritta sia per la richiesta di sublocazione che per il consenso fa sì che i rapporti creati siano chiari nonché semplifica la situazione probatoria in caso di controversia e rafforza la certezza del diritto.

SVR-ASM: la forma scritta per il consenso è approvata, in quanto è utile in caso di problemi pratici di tipo probatorio. La forma scritta proposta è necessaria anche nella misura in cui in caso di sublocazione non consentita è espressamente previsto che dopo diffida infruttuosa è possibile procedere a una disdetta straordinaria del contratto.

USPI: si riprende un principio presente nell'articolo 8 del contratto-quadro di locazione della Svizzera occidentale e nell'articolo 22 capoverso 1 delle RULV in vigore.

CATEF: per prevenire conflitti è necessario precisare che il consenso scritto debba essere fornito prima dell'inizio della sublocazione. Eventualmente si può assegnare al locatore un termine per determinarsi di 20 giorni dal momento della ricezione della richiesta corredata di tutta la necessaria documentazione.

CGI: l'esigenza della forma scritta, prevista anche nel contratto-quadro di locazione della Svizzera occidentale, sembra essenziale per evitare gli abusi. Il requisito di una diffida scritta infruttuosa per la disdetta anticipata del contratto (art. 262 cpv. 6), potrebbe però annullare l'effetto della migliore protezione dei locatori. Infatti vi è il pericolo che un conduttore che non ha chiesto il consenso del locatore gli fornisca le informazioni necessarie dopo che il locatore ne ha fatto richiesta nella diffida scritta. L'esigenza del consenso scritto prevista nel contratto-quadro di locazione della Svizzera Occidentale non ha sortito gli effetti sperati in quanto il conduttore poteva correggere il vizio in un secondo momento. La CGI propone che il consenso vada ottenuto prima dell'inizio della sublocazione e avanza la presente formulazione: «Il conduttore può sublocare in tutto o in parte la cosa con il previo consenso scritto del locatore.»

Casafair: ammettere la sublocazione tramite conduttore solo con il consenso scritto del locatore rende chiaro il processo. Tuttavia, il problema della locazione per brevi periodi tramite piattaforme di prenotazione non viene risolto. Sono necessarie disposizioni più incisive in virtù delle quali la sublocazione per brevi periodi tramite piattaforme di prenotazione è ammessa solo previo consenso.

WBG Schweiz: nonostante l'obbligo legale, spesso i comitati o le amministrazioni delle cooperative immobiliari non vengono informati della sublocazione, soprattutto se sono di breve durata, o non vengono messi al corrente delle condizioni di sublocazione. Il capoverso 1 del progetto preliminare stabilisce che il conduttore può sublocare l'oggetto solo con il consenso scritto del locatore, norma che va incontro alle esigenze dei comitati competenti delle cooperative immobiliari in quanto obbliga i conduttori a ottenere l'approvazione scritta.

5.1.1.2.5 Partecipanti non interpellati ufficialmente

SVBK: la proposta di ammettere la sublocazione totale o parziale della cosa solo con il consenso scritto del locatore è accolta favorevolmente.

CP: si riprende un principio presente nell'articolo 8 del contratto-quadro di locazione della Svizzera occidentale e nell'articolo 22 capoverso 1 delle RULV in vigore.

VZI: la forma scritta per la richiesta di sublocazione e per il relativo consenso dà luogo a rapporti chiari, in caso di contenzioso facilita la presentazione di prove e contribuisce alla certezza del diritto. Ciò è nell'interesse di tutte le parti che agiscono in buona fede.

GastroSuisse: l'intenzione di impostare la sublocazione in modo più trasparente è ben accetta. Per raggiungere questo obiettivo e anche per garantire una concorrenza leale sul mercato dell'alloggio è assolutamente necessario esigere il consenso scritto del locatore e la trasmissione delle informazioni rilevanti.

Secondo gli studi dell'Observatoire Valaisan du Tourisme il numero degli oggetti offerti su Airbnb è in continuo aumento. Da questa economia sommersa possono crearsi delle zone d'ombra che costituiscono un pericolo per la sicurezza pubblica. Inoltre, lo Stato perde sostrato fiscale.

FER: lo scopo della legge non è permettere ai conduttori di ricorrere alla sublocazione per farsi trasferire il contratto ed evitare così eventuali cambiamenti della pigione, senza che il conduttore principale abbia l'intenzione di tornare a vivere nella cosa locata. Per evitare questa pratica in uso sarebbe sensato proteggere di più il locatore richiedendo il consenso scritto prima di ogni sublocazione ed esigendone i motivi. Si propone quindi la seguente integrazione dell'articolo 262 capoverso 1 CO: «Il conduttore può sublocare in tutto o in parte la cosa con il previo consenso scritto del locatore.»

5.1.1.3 Articolo 262 capoverso 2 CO: sublocazione

5.1.1.3.1 Cantoni

LU: rispetto alla norma in vigore, la nuova disposizione comporta un onere formale aggiuntivo le parti. Tuttavia, in caso di controversia legale entrambe le parti hanno il vantaggio di poter dimostrare la fattispecie con delle prove. Il capoverso non è però coerente: se in futuro dovesse valere la forma scritta, essa dovrebbe essere coerentemente vincolante. Se le parti potessero ricorrere a un accordo scritto al fine di derogare all'obbligo della forma scritta per la richiesta di sublocazione, il problema probatorio continuerebbe a sussistere.

OW: grazie alla chiara formulazione dell'articolo 262 capoverso 2 lettera a, in caso di sublocazione il locatore ha il diritto di sapere chi sono i subconduttori. Tale pratica potrebbe quindi provocare meno problemi.

ZG: la forma scritta offre sostanzialmente una maggiore certezza del diritto.

SO: la forma scritta per la richiesta di sublocazione è accolta favorevolmente. Dal punto di vista del diritto probatorio, l'esigenza della forma scritta costituisce un vantaggio sia per il locatore che per il conduttore. È anche sensato che il contenuto della richiesta di sublocazione sia stabilito per legge e che il locatore non abbia il compito di domandare al conduttore la resa delle condizioni contrattuali del rapporto di sublocazione.

AG: l'articolo 262 capoverso 2 CO proposto è coerente.

TI: l'introduzione del principio della richiesta scritta di sublocazione da parte del conduttore indicando le condizioni di sublocazione è auspicabile per evidenti ragioni di chiarezza e di prova in caso di contenzioso. Siccome le modifiche proposte permettono 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.

GE: la chiarezza auspicata con l'introduzione del consenso da parte del locatore e la risultante garanzia della presentazione di prove sono accolte favorevolmente. Le modifiche proposte (art. 262 cpv. 1–3) contribuiscono a contrastare le attività dei cosiddetti «marchands de sommeil», che fanno della situazione precaria di determinate fasce della popolazione un affare illegale e non dignitoso. Per quanto riguarda le esigenze formali, il Cantone appoggia l'imposizione di prescrizioni identiche per entrambe le parti.

GR: se fosse inevitabile, il Governo cantonale potrebbe eventualmente dichiararsi d'accordo con il capoverso 2. Le disposizioni in esso contenute sono molto simili a quelle in vigore al momento e migliorano in parte le condizioni dei locatori.

5.1.1.3.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

PLR: l'esigenza della forma scritta per la richiesta di sublocazione e per il relativo consenso rende i rapporti più chiari. In caso di un eventuale contenzioso, entrambe le parti riescono a presentare delle prove con più facilità, fatto che aumenta la certezza del diritto a favore sia del conduttore che del locatore.

UDC: la forma scritta obbligatoria per il consenso del locatore e la richiesta di sublocazione presentata dal conduttore, le indicazioni previste per quest'ultima, nonché l'ampliamento dei motivi di rifiuto pongono requisiti precisi da soddisfare per ottenere l'autorizzazione a sublocare.

5.1.1.3.3 Altre organizzazioni interessate

HEV: la forma scritta per la richiesta di sublocazione e per il relativo consenso dà luogo a rapporti chiari, in caso di contenzioso facilita la presentazione di prove e contribuisce alla certezza del diritto. Ciò è nell'interesse di tutte le parti che agiscono in buona fede.

CATEF: l'organizzazione concorda pienamente con il fatto che il conduttore debba presentare una richiesta scritta e completa per la sublocazione. Si tratta di una modifica contrattuale (seppur temporanea) che va connessa con esigenze formali.

USPI: grazie alle condizioni stabilite nel capoverso 2 il locatore può prendere una decisione con tutte le informazioni del caso. Per garantire la libertà contrattuale e non inasprire ancora di più il diritto in materia di locazione, le parti possono rinunciare a questa esigenza.

AIS: l'obbligatorietà della forma scritta sia per la richiesta di sublocazione che per il consenso fa sì che i rapporti creati siano chiari nonché semplifica la situazione probatoria in caso di controversia e rafforza la certezza del diritto.

CGI: il fatto che la richiesta del conduttore debba contenere certe informazioni è logico, dato che permette al locatore di determinarsi, e non è un principio nuovo nel diritto vigente. Si propone inoltre che il conduttore dia i motivi che lo portano a sublocare. Secondo la CGI, così facendo il locatore può sapere se la richiesta di sublocazione è conforme allo scopo previsto dal legislatore, come ricordato nella sentenza 4A_367/2010 del 4 ottobre 2010. Le autorevoli considerazioni del Tribunale federale menzionato sono citate testualmente nel parere. Chiedendo al conduttore i motivi della sublocazione, il locatore può assicurarsi che essa sia conforme al diritto e che il conduttore abbia effettivamente l'intenzione di tornare a occupare la cosa in breve.

5.1.1.3.4 Partecipanti non interpellati ufficialmente

CP: grazie alle condizioni stabilite nel capoverso 2 il locatore può prendere una decisione con tutte le informazioni del caso. Per garantire la libertà contrattuale e non inasprire ancora di più il diritto in materia di locazione, le parti possono rinunciare a questa esigenza.

GastroSuisse: l'intenzione di impostare la sublocazione in modo più trasparente è approvata. Per raggiungere questo obiettivo e anche per garantire una concorrenza leale sul mercato dell'alloggio, è assolutamente necessario esigere il consenso scritto del locatore e la trasmissione delle informazioni rilevanti. Secondo gli studi dell'Observatoire Valaisan du Tourisme il numero degli oggetti offerti su Airbnb è in continuo aumento. Da questa economia sommersa possono crearsi delle zone d'ombra che costituiscono un pericolo per la sicurezza pubblica. Inoltre, lo Stato perde sostrato fiscale.

SVBK: secondo la SVBK è necessario che le condizioni contrattuali e le condizioni di sublocazione siano comunicate. Ciò vale anche per la sublocazione tramite piattaforme digitali (ad esempio Airbnb).

VZI: la forma scritta per la richiesta di sublocazione e per il relativo consenso dà luogo a rapporti chiari, in caso di contenzioso facilita la presentazione di prove e contribuisce alla certezza del diritto. Ciò è nell'interesse di tutte le parti che agiscono in buona fede.

FER: lo scopo della legge non è permettere ai conduttori di ricorrere alla sublocazione per farsi trasferire il contratto ed evitare così eventuali cambiamenti della pigione, senza che il conduttore principale abbia l'intenzione di tornare a vivere nella cosa locata. Per evitare questa pratica in uso sarebbe sensato proteggere di più il locatore richiedendo il consenso scritto prima di ogni sublocazione ed esigendone i motivi. Si propone quindi di integrare l'articolo 262 capoverso 2 CO con una nuova lettera come segue: «- i motivi della sublocazione».

5.1.1.4 Articolo 262 capoverso 3 CO: sublocazione

5.1.1.4.1 Cantoni

ZG: le modifiche proposte per il capoverso 3 sono coerenti con i capoversi rivisti 1 e 2.

AG: tale disposizione, in virtù della quale è obbligatorio informare sulle modifiche delle indicazioni date, è logica.

GE: le modifiche proposte (art. 262 cpv. 1–3) contribuiscono a contrastare le attività dei cosiddetti «marchands de sommeil», che fanno della situazione precaria di determinate fasce della popolazione un affare illegale e non dignitoso.

LU: per essere coerenti, il conduttore dovrebbe poter informare sulla modifica della sublocazione solo per iscritto.

TI: l'introduzione dell'obbligo di informazione è accolta con favore. Per evitare qualsiasi malinteso si postula che in caso di modifiche del contratto di sublocazione il conduttore debba chiedere una nuova e preventiva autorizzazione scritta al locatore.

GR: il capoverso 3 è una conseguenza logica del capoverso 2. Se fosse inevitabile, il Governo cantonale potrebbe eventualmente accettarlo.

5.1.1.4.2 Altre organizzazioni interessate

CGI: la proposta di obbligare il conduttore a informare il locatore su qualsiasi modifica apportata alle indicazioni date al momento della richiesta di sublocazione è ben accetta. Le conseguenze in caso di inadempienza sono un po' poco incisive, in quanto il conduttore, dopo la diffida scritta del locatore (art. 262 cpv. 6 CO), può rimediare all'omissione inoltrando le informazioni.

SVIT: l'integrazione va a colmare l'attuale lacuna relativa al diritto d'informazione del locatore. L'obbligo di informazione da parte del conduttore previsto nella proposta della maggioranza della Commissione è sensato e quindi è accolto con favore.

CATEF: il capoverso va integralmente rivisto. In caso di accordo alla sublocazione, il locatore dà il suo permesso sulla base delle indicazioni fornite in applicazione del capoverso 2 o altrimenti concordato dalle parti. Se in un secondo tempo dovessero modificarsi le indicazioni di cui al capoverso 2, allora il conduttore dev'essere tenuto a formulare una nuova domanda al locatore. Non sarà sufficiente informare il locatore delle modifiche perché queste rappresentano una modifica degli accordi presi o del consenso fornito e vanno quindi nuovamente esaminate e discusse. La frase va quindi così riformulata: «Se durante la sublocazione dovessero modificarsi delle condizioni che sono state alla base dell'accordo del locatore, il conduttore principale dovrà comunicarlo senza indugio al locatore e chiedergli per iscritto il suo consenso a che la sublocazione prosegua con quelle nuove condizioni.»

5.1.1.5 Articolo 262 capoverso 4 CO: sublocazione, minoranza I e minoranza II

5.1.1.5.1 Cantoni

ZH: l'inasprimento delle disposizioni relative alla limitazione temporale della sublocazione è opportuno.

LU: dato che nella prassi giuridica possono presentarsi anche altri motivi rispetto a quelli previsti dal progetto, un elenco non esaustivo dei motivi di rifiuto è sensato.

AG: si approva che in casi giustificati il locatore possa rifiutarsi di acconsentire alla richiesta del conduttore. Le proposte delle minoranze I e II sono respinte.

TI: fissare un limite temporale pare sensato. 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'altra parte, viene anche constatato 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. Il Cantone TI non condivide la proposta della minoranza I, in quanto il locatore non può essere obbligato a dimostrare che il conduttore non farà più ritorno nell'abitazione; si tratterebbe di una prova negativa proceduralmente improponibile. Secondo il Cantone TI non si comprende per quale motivo la minoranza II vorrebbe stralciare il capoverso 4; l'elenco dei casi in cui il locatore può negare il consenso alla sublocazione è essenziale.

BE: la necessità di un elenco non esaustivo dei motivi di rifiuto di cui all'articolo 262 capoverso 4 CO non è fondata. Limitare la sublocazione a due anni è un'esagerazione e il problema della durata eccessiva della sublocazione si presenta principalmente con i locali commerciali. Di conseguenza, il Cantone BE chiede di dare seguito alla minoranza I.

SO: la formulazione «il locatore può negare il consenso in particolare se:» è respinta, in quanto permette al locatore di negare sempre la sublocazione, fatto che però si scontra con il diritto alla sublocazione e il principio dell'articolo 262 CO. Per questo motivo si invita a rinunciare alla modifica e a mantenere la formulazione «può negare il consenso soltanto se:». La limitazione di due anni prevista per la durata della sublocazione è accolta con favore.

BS: rendere l'elenco dei motivi di rifiuto non esaustivo utilizzando il termine «in particolare», così da includere motivi sconosciuti o indeterminati, indebolirebbe la certezza del diritto e aumenterebbe i casi di

contenzioso tra locatori e conduttori probabilmente in modo considerevole. Il motivo di rifiuto introdotto all'articolo 262 capoverso 4 lettera d non è opportuno e non semplifica la già difficile presentazione delle prove circa l'intenzione del conduttore di sublocare l'oggetto locato a tempo indeterminato. L'articolo 262 capoverso 4 lettera d è un inasprimento inutile e si allontana dalla prassi coerente e adeguata ai singoli casi del Tribunale federale. Vista l'assenza di un bisogno di protezione in tal senso da parte del locatore e considerato l'indebolimento della certezza del diritto, un cambio di paradigma non è indicato. L'elenco esaustivo di motivi di rifiuto della legge in vigore deve permanere, senza essere aperto ad altri motivi. Parallelamente, rimuovere i motivi di rifiuto dalla norma ridurrebbe sensibilmente la protezione dei conduttori e aumenterebbe in maniera evidente l'incertezza del diritto nonché incrementerebbe il numero di potenziali controversie tra conduttori e locatori. Sulla base di ciò, la proposta della minoranza II è respinta.

SG: l'elenco non esaustivo dei motivi di rifiuto indebolisce la certezza del diritto, in quanto il conduttore non può stimare la probabilità che la sua richiesta venga approvata. D'altro canto, nessuna delle parti può essere certa che il motivo di rifiuto presentato sia legale, e questa situazione giuridica può dare luogo a numerosi contenziosi.

VD: anche se il consenso scritto del locatore è già richiesto nel Cantone in virtù delle «règles et usages locatifs vaudois», il cui conferimento dell'obbligatorietà generale è stato approvato dalla Confederazione, il progetto contiene inoltre un elenco non esaustivo di motivi per i quali la sublocazione può essere rifiutata. Per quanto riguarda la limitazione temporale, il Consiglio di Stato predilige la soluzione prevista dalle «dispositions paritaires romandes» applicate nel Cantone, in virtù della quale il locatore può respingere una sublocazione a tempo indeterminato solo se si tratta dell'intera cosa locata.

GE: il consenso del locatore è fondamentale per poter esercitare la sublocazione. I conduttori principali sono tenuti a conoscere in modo astratto le condizioni imposte dalle disposizioni in materia. Di conseguenza, è opportuno sancire nella legge i motivi per rifiutare il consenso alla sublocazione esplicitamente e con precisione. L'adeguamento a sviluppi futuri può essere garantito dall'interpretazione delle lettere b e c. Si auspica di mantenere la formulazione «Il locatore può negare il consenso soltanto se: (...)» attualmente in vigore. L'uso personale dell'abitazione è messo in discussione solo se a essere sublocata è l'intera abitazione. Se la sublocazione interessa solo una parte, il locatore non viene «privato» del partner contrattuale da lui scelto. Inoltre, le sublocazioni parziali danno una certa garanzia al locatore principale circa il pagamento della pigione e lo stato dell'abitazione. Di conseguenza, fissare un limite temporale per la sublocazione è giustificato solo per la sublocazione totale. Due anni possono essere troppo pochi se il conduttore principale si trova in un certo numero di situazioni personali. La formulazione della minoranza I può essere interessante, ma lascia ai tribunali il compito di decidere in quali casi è evidente che il conduttore principale tornerà nell'abitazione. Per quanto riguarda il testo della lettera d è consigliato di renderlo valido esclusivamente per la sublocazione di abitazioni intere.

ZG: per motivi di chiarezza e di certezza del diritto il rifiuto al consenso dev'essere emesso per iscritto. Sancire nella legge i motivi per rifiutare il consenso contribuisce alla certezza del diritto. Per questo motivo il Cantone si oppone alla proposta della minoranza I nel caso in cui dovesse prevalere. L'articolo 262 capoverso 4 lettera d CO è respinto, in quanto esclude la sublocazione a tempo indeterminato; tale limitazione infatti è considerata eccessiva nel caso delle singole stanze e in questo modo si ostacolerebbero numerose forme di coabitazione. Sarebbe invece ipotizzabile una formulazione limitata alle abitazioni intere.

GR: in quanto nella disposizione sono elencati solo degli esempi, in linea di principio il locatore può respingere tutte le richieste di sublocazione. La giurisprudenza dovrebbe aggiungere altri motivi e chiarire se è possibile rifiutare anche senza motivo. La disposizione è mal concepita e non ha senso. Per essere eventualmente accettato, il capoverso 4 dovrebbe essere impostato come un elenco negativo esaustivo. Il locatore deve potersi rifiutare solo in presenza dei motivi di cui alle lettere a–d della proposta.

5.1.1.5.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

PLR: attualmente i locatori incidono poco sulla scelta del subconduttore e questa situazione, a partire da una certa durata, può limitare considerevolmente il diritto di proprietà. A partire da quando si deve presupporre una sublocazione cosiddetta eterna non è chiaro. In questo contesto, il potenziale di abuso è notevole. Vista la poca chiarezza della disposizione, il locatore fatica a tutelarsi da una situazione di sublocazione abusiva. Il limite di due anni proposto per la durata della sublocazione aiuterebbe a rendere la situazione più chiara, e il lasso di tempo suggerito è adeguato. Nei casi legittimati il conduttore ha modo di

ricorrere alla sublocazione per non dover disdire il contratto di locazione. Anche per il locatore due anni sono una durata accettabile; una volta trascorsi, locatore e conduttore possono decidere in comune accordo di prolungare la sublocazione.

Alleanza del Centro: tra la proposta maggioritaria e quella della minoranza II è preferibile quella della minoranza II. Stralciando la menzione esplicita dei motivi di rifiuto si dà luogo a un cambio di paradigma a seguito del quale una sublocazione potrebbe anche essere fundamentalmente rifiutata.

UDC: la forma scritta obbligatoria per il consenso del locatore e la richiesta di sublocazione presentata dal conduttore, le indicazioni previste per quest'ultima, nonché l'ampliamento dei motivi di rifiuto pongono requisiti precisi da soddisfare per ottenere l'autorizzazione a sublocare. La proposta della minoranza II è accolta favorevolmente.

PES: la durata di due anni è decisamente troppo breve. Per esempio, non è raro che i soggiorni all'estero di ricercatori, professori, collaboratori presso aziende internazionali o delegati di agenzie per lo sviluppo si estendano su un periodo più lungo. In questo modo non potrebbero ricorrere alla sublocazione né tornare nell'abitazione una volta di ritorno. La formula «in particolare» lascia spazio a tutti i possibili motivi, in quanto non ne esclude nessuno. C'è bisogno di una formulazione chiara nella quale si espliciti in quali casi è possibile rifiutare il consenso. La proposta della minoranza I è accolta con favore.

PSS: fundamentalmente il PSS si oppone alla proposta di inasprire i motivi consentiti per la sublocazione. Al fine di garantire la certezza del diritto per tutte le parti coinvolte occorre almeno che i motivi di rifiuto siano sanciti dalla legge nella loro totalità. Un elenco a titolo esemplificativo lascia i locatori liberi di rifiutare a loro completa discrezione. Di conseguenza, il partito postula che il capoverso in questione sia modificato come proposto dalla minoranza I. Secondo il PSS introdurre una norma secondo cui la sublocazione è definita come abusiva non appena è prevista per oltre due anni è sinonimo di arbitrarietà e rigidità. Al limite si potrebbe sancire nella legge che una situazione è abusiva quando il conduttore evidentemente non intende tornare nell'oggetto locato. La limitazione dovrebbe però essere applicata solo alle abitazioni. Pertanto, il partito chiede di procedere come proposto dalla minoranza I.

5.1.1.5.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

ACS: la proposta maggioritaria concernente l'articolo 262 capoverso 4 lettera d CO, in virtù della quale il conduttore ha diritto di sublocare per soli due anni, può essere sostenuta.

UCS: la durata della sublocazione pari a due anni di cui all'articolo 262 capoverso 4 lettera d CO è considerata troppo breve dalla maggior parte delle città membro, sia nell'ottica dei conduttori che dal punto di vista dei subconduttori. Al contrario, alcune città auspicano un ulteriore inasprimento. La durata della sublocazione prevista dall'articolo 262 capoverso 4 lettera d CO dovrebbe poter essere ridotta a un anno se impedisce l'attuazione delle norme locative per le abitazioni sancite dal diritto cantonale o comunale per le abitazioni di utilità pubblica.

5.1.1.5.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

USS: il diritto generale di rifiuto di cui gode il locatore se la sublocazione dura più di due anni è troppo rigido e il termine è troppo breve.

5.1.1.5.5 Altre organizzazioni interessate

HEV: limitare la sublocazione a due anni dovrebbe garantire che il conduttore non abusi del suo diritto a sublocare sancito dalla legge. La disposizione attuale si fonda su motivi di politica sociale: durante un'assenza temporanea il conduttore deve poter sublocare l'abitazione a terzi fino al suo ritorno, in modo da non dover recedere dal contratto. Analogamente, quando l'abitazione diventa troppo grande a causa di cambiamenti strutturali al nucleo familiare, il conduttore deve poter ricorrere a un subconduttore che lo aiuti a pagare la pigione. La prassi ha dimostrato che di fatto i conduttori sublocano il loro oggetto a terzi in forma permanente. Sancendo per legge una durata massima di due anni, è chiaro sin dal principio che la sublocazione non può durare oltre. La sublocazione permanente non è consentita nemmeno dal diritto vigente, ma non è chiaro a partire da quando è considerata troppo lunga. Oggi è difficile dimostrare che si tratta di una sublocazione eccessiva. Inoltre, la HEV fa riferimento all'articolo 22 del contratto-quadro di locazione del Cantone di Vaud, secondo cui non è possibile sublocare in tutto la cosa per una durata indeterminata. Il termine di due anni è da considerarsi un limite: se le parti non pattuiscono altrimenti, vale sempre. Di conseguenza, questo termine massimo dev'essere rispettato anche nel caso di un contratto a tempo

indeterminato; allo scadere dei due anni il contratto di sublocazione viene sciolto. Secondo la HEV è adeguato che l'elenco di motivi di rifiuto menzionato nell'articolo 262 capoverso 4 sia solo a titolo esemplificativo. La giurisprudenza ammette la possibilità di considerare la situazione dei singoli casi e di includere sviluppi futuri non ancora prevedibili. Per la HEV la proposta della minoranza I contribuisce a intensificare i problemi probatori della prassi attuale. Infatti, per il locatore si pone la questione di come dimostrare un fatto intrinseco come l'intenzione di tornare a vivere nell'oggetto locato. Il termine di due anni richiesto mette in rilievo lo scopo legale della sublocazione. L'introduzione di un elenco esaustivo dei motivi di rifiuto è restrittivo. La proposta della maggioranza è preferibile a quella della minoranza II. Il termine massimo imposto dalla legge per la sublocazione non ostacola l'autonomia delle parti.

USPI: la nuova lettera d concretizza la giurisprudenza. Le condizioni per la sublocazione non sono più rispettate se il conduttore non ha intenzione di tornare nell'abitazione locata. Contrariamente a quanto proposto dalla minoranza I, la nozione temporale è chiara e precisa. L'elenco a titolo esemplificativo dei motivi di rifiuto consente di applicare il diritto tenendo conto di quegli sviluppi al momento ancora difficilmente prevedibili.

AIS: limitare a due anni il diritto del subconduttore a sublocare, come proposto, è adeguato. In questo modo si garantisce che egli non abusi del diritto alla sublocazione sancito dalla legge.

CGI: per quanto riguarda i motivi di rifiuto, l'introduzione di «in particolare» è ben accetta, dato che permette di tenere in considerazione sviluppi al momento difficilmente prevedibili e di rifiutare la sublocazione in virtù di una ragione che per il locatore è giustificata ma che non è menzionata nelle lettere a–d. Il limite temporale è eccezionalmente accolto con favore. Secondo la CGI è l'unico modo efficace per impedire gli abusi e applicare l'intenzione del legislatore, per cui la sublocazione risponde a un bisogno temporaneo. Al fine di evitare che un conduttore richieda nuovamente di sublocare la cosa ogni due anni si deve però specificare che si tratta di una durata massima consentita nell'arco dell'intera locazione. Inoltre, i contratti indeterminati (contratti revocabili per esempio della durata di un anno poi rinnovabili di anno in anno) devono essere equiparati a contratti con validità di oltre due anni. Altrimenti per i conduttori che auspicano di sublocare la cosa per più di due anni sarebbe molto semplice evitare il rifiuto del locatore a concludere un tale contratto. La proposta della minoranza I non è sufficiente, perché impone che la mancata intenzione del conduttore di tornare nell'abitazione debba essere evidente; ciò non è però fattibile per il locatore, sul quale ricade l'onere della prova. I conduttori possono ingegnarsi a trovare una ragione per tornare o dire che avrebbero l'intenzione di tornare nell'abitazione.

SVIT: il limite di due anni per la sublocazione postulato dalla maggioranza della Commissione sembra giustificato, e le parti possono comunque pattuire una durata superiore. In questo modo si evita che il locatore debba accettare vaghe dichiarazioni del conduttore. Si approva anche che l'articolo 262 capoverso 4 CO non presenti un elenco esaustivo dei motivi di rifiuto: la formula «in particolare» consente una valutazione caso per caso da parte del giudice e non esclude altre possibili motivazioni. La proposta della minoranza I è respinta, dato che pone l'onere della prova sul locatore. La proposta della maggioranza è preferibile a quella della minoranza II. Secondo la SVIT è sensato menzionare esplicitamente i motivi di rifiuto.

WBG Schweiz: il fatto che sia possibile rifiutare il consenso talora la durata prevista per la sublocazione superi i due anni è accolto positivamente. Una normativa chiara e una limitazione della sublocazione rientrano nell'interesse dei membri della WBG Schweiz. Gli statuti di numerose cooperative immobiliari stabiliscono che le loro abitazioni devono essere date in locazione a determinati gruppi; sarebbe contrario al loro scopo che vi vivessero per lungo tempo persone che non sono membri della cooperativa e che eventualmente non soddisfano nemmeno i criteri locativi e le prescrizioni in materia di occupazione. La WBG Schweiz respinge le proposte di entrambe le minoranze relative al capoverso 4. La minoranza I non è adeguata, dato che la mancanza di un limite temporale potrebbe ridurre la certezza del diritto. La minoranza II invece, stralciando il capoverso 4 senza proporre un'alternativa, non lascia spazio a soluzioni caso per caso.

CATEF: l'organizzazione approva che l'elenco non sia più esaustivo. Il locatore ha così modo di rifiutare una sublocazione che sembra inopportuna per ragioni al momento ancora sconosciute. La non esaustività dell'elenco non implica che il locatore possa appellarsi a qualunque motivo. La CATEF considera necessario introdurre una nuova lettera d secondo cui il consenso può essere rifiutato se «lo scopo d'uso diverge da quello del contratto principale». Il cambio d'uso costituisce una modifica importante del contratto che comporta spesso disagi importanti con le autorità o con i vicini. Va da sé che se il nuovo uso trovasse

l'accordo del locatore, questi non vi si opporrà. La lettera d, così come proposta nel progetto posto in consultazione (durata massima di due anni), diventerebbe così la lettera e, che andrebbe comunque modificata come segue: «la durata della sublocazione supera la durata prevista dal contratto di locazione principale e, in ogni caso, due anni». Porre dei limiti chiari evita che un'occupazione abusiva possa estendersi per anni. La proposta della minoranza I non è considerata accettabile, in quanto l'onere della prova ricade sul locatore. Accollare al locatore l'onere della prova dell'evidenza che il conduttore non farebbe più ritorno dell'abitazione costituisce una prova negativa, proceduralmente improponibile. La CATEF ritiene che la proposta della minoranza II vada evidentemente respinta, in quanto vuole impedire ogni opposizione da parte del locatore a una locazione, limitando i diritti del locatore a dover prendere atto delle generalità del nuovo occupante. Inoltre, tale minoranza non limita la durata della sublocazione, precisazione ritenuta opportuna dall'organizzazione.

FRI: l'introduzione di un nuovo motivo di rifiuto è accolta favorevolmente. Tuttavia, la formulazione è considerata poco chiara e potrebbe dare origine a controversie. A livello formale, secondo la FRI da un lato occorre distinguere tra i contratti a tempo determinato e indeterminato e dall'altro tra la sublocazione totale e quella parziale della cosa. A livello materiale, il locatore deve poter rifiutare il consenso se il contratto di sublocazione concerne l'intera abitazione e se prevede una durata indeterminata o comunque superiore ai due anni. La FRI propone il seguente nuovo testo: «d. se il contratto di sublocazione interessa l'intera cosa ed è stipulato per una durata indeterminata o una durata determinata superiore ai due anni».

Casafair: l'organizzazione approva che nel caso di una sublocazione totale della cosa locata se ne limiti la durata a due anni.

KGAST: il nuovo articolo 262 capoverso 4 lettera d CO proposto dalla maggioranza della CAG-N è accolto favorevolmente. Aggiungere ai motivi di rifiuto il limite per la sublocazione di due anni è considerato positivo e adeguato. Non può essere accettabile che un conduttore funga da sublocatore nei confronti di terzi per un periodo indeterminato. La proposta della minoranza I porta a uno status quo ed è pertanto respinta.

ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD: spesso i conduttori decidono di sublocare una stanza quando la loro situazione personale cambia sostanzialmente. Considerato ciò, le condizioni del progetto sono troppo rigide e le organizzazioni approvano il capoverso 4 lettera d della minoranza I. In un gran numero di contesti il termine di due anni proposto dalla maggioranza è troppo breve: per esempio le missioni delle organizzazioni internazionali come il CICR durano spesso quattro anni. Due anni sono troppo pochi anche dal punto di vista del subconduttore, come nel caso degli studenti che hanno bisogno di una stanza o di un monolocale in un'altra città per tutta la durata dei loro studi. Il limite di due anni è del tutto insufficiente, sia esso applicato all'intera abitazione o a solo una parte.

SVR-ASM: l'organizzazione si astiene dal presentare un parere riguardo alla questione politica relativa alle possibilità di rifiuto del consenso: senza motivo (minoranza II), solo in presenza di circostanze chiaramente definite (minoranza I) o in casi rientranti in un elenco non esaustivo (maggioranza). Tenendo presente la prospettiva dei responsabili dell'applicazione della legge, segnala che finché il locatore deve basare il consenso su delle condizioni, esse devono essere definite nel modo più chiaro ed esaustivo possibile. La proposta della maggioranza lascia alla giurisprudenza la libertà di definire ulteriori motivi di rifiuto nei singoli casi, ma visto l'elenco già in vigore ciò non è necessario. Per questo la SVR-ASM predilige la variante della minoranza I, a condizione che quest'ultima preveda il rifiuto del consenso quando è evidente che il locatore non tornerà più nell'abitazione. La proposta della maggioranza, secondo cui è consentito rifiutare una sublocazione di una durata prevista superiore ai due anni, sembra troppo rigida per tenere conto dei singoli casi pratici. Si auspica inoltre integrare nell'articolo 262 capoverso 4 CO una frase introduttiva: «Il locatore comunica per iscritto al conduttore se acconsente alla sublocazione». Il parere dell'organizzazione include quindi una proposta concreta per la formulazione dell'articolo 262 capoverso 4 CO.

5.1.1.5.6 Partecipanti non interpellati ufficialmente

CP: la nuova lettera d concretizza la giurisprudenza. Le condizioni per la sublocazione non sono più rispettate se il conduttore non ha intenzione di tornare nell'abitazione locata. Contrariamente a quanto proposto dalla minoranza I, la nozione temporale è chiara e precisa. L'elenco a titolo esemplificativo dei motivi di rifiuto consente di applicare il diritto tenendo conto di quegli sviluppi al momento ancora difficilmente prevedibili.

FER: per evitare gli abusi e garantire che la sublocazione sia fondata su un bisogno temporaneo, cosa auspicabile, la durata di due anni deve costituire un massimo nell'arco dell'intera durata del contratto

di locazione. In questo modo si scongiura il rischio di una serie di sublocazioni abusive che si susseguono. Si propone quindi di integrare l'articolo 262 capoverso 4 lettera d CO come segue: «è prevista una sublocazione di oltre due anni nell'arco dell'intera durata del contratto di locazione». Le minoranze I e II vanno quindi respinte, in quanto l'onere della prova ricade sul locatore mentre il conduttore ha i mezzi per legittimare la sua richiesta.

VZI: limitare la sublocazione a due anni dovrebbe garantire che il conduttore non abusi del suo diritto a sublocare sancito dalla legge. La disposizione attuale si fonda su motivi di politica sociale: durante un'assenza temporanea il conduttore deve poter sublocare l'abitazione a terzi fino al suo ritorno, in modo da non dover recedere dal contratto. Analogamente, quando l'abitazione diventa troppo grande a causa di cambiamenti strutturali al nucleo familiare, il conduttore deve poter ricorrere a un subconduttore che lo aiuti a pagare la pigione. La prassi ha dimostrato che di fatto i conduttori sublocano il loro oggetto a terzi in forma permanente. Sancendo per legge una durata massima di due anni, è chiaro sin dal principio che la sublocazione non può durare oltre. La sublocazione permanente non è consentita nemmeno dal diritto vigente, ma non è chiaro a partire da quando è considerata troppo lunga. Oggi è difficile dimostrare che si tratta di una sublocazione eccessiva. Il termine di due anni è da considerarsi un limite: se le parti non pattuiscono altrimenti, vale sempre. Di conseguenza, questo termine massimo dev'essere rispettato anche nel caso di un contratto a tempo indeterminato; allo scadere dei due anni il contratto di sublocazione viene sciolto. Per la VZI la proposta della minoranza I contribuisce a intensificare i problemi probatori della prassi attuale. Infatti, per il locatore si pone la questione di come dimostrare un fatto intrinseco come l'intenzione di tornare a vivere nell'oggetto locato. Il termine di due anni richiesto mette in rilievo lo scopo legale della sublocazione. La proposta della maggioranza è preferibile a quella della minoranza II. Il limite massimo imposto dalla legge per la sublocazione non ostacola l'autonomia delle parti.

GastroSuisse: le integrazioni rafforzano il potere negoziale del locatore a scapito del conduttore/affittuario. A urtare è soprattutto il fatto che il locatore possa rifiutare il consenso «in particolare». Il testo agevola una lunga serie di motivi di rifiuto unilaterali e arbitrari nonostante il conduttore abbia per principio il diritto di sublocare. Affinché i motivi rientrino in un quadro giuridico concreto si raccomanda di sostituire il termine «in particolare» con «solo», come proposto dalla minoranza I. Poter rifiutare la sublocazione perché essa è prevista per oltre due anni è un limite eccessivo; si richiede pertanto lo stralcio dell'articolo 262 capoverso 4 lettera d CO e dell'articolo 291 capoverso 4 lettera d CO. Per i locatori di locali commerciali la sublocazione è spesso un modo di ridurre i danni. Molte aziende del settore della ristorazione soprattutto durante la pandemia hanno dovuto adeguare le loro capacità secondo le indicazioni del Consiglio federale o sono state obbligate a sospendere l'attività, sublocando il locale temporaneamente per un certo periodo. L'esigenza del consenso scritto del locatore e la comunicazione delle condizioni del contratto di sublocazione sono sufficienti. Eventualmente GastroSuisse consiglia di aumentare la durata massima della sublocazione da due a cinque anni. La possibilità di rifiutare una sublocazione inferiore a un mese consente al locatore di reagire ai costanti cambiamenti del conduttore ed evitare la sublocazione clandestina a scopi turistici.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs: spesso i conduttori decidono di sublocare una stanza quando la loro situazione personale cambia sostanzialmente. Considerato ciò, le condizioni del progetto sono troppo rigide e le organizzazioni approvano il capoverso 4 lettera d della minoranza. In un gran numero di contesti la durata di due anni proposta dalla maggioranza è troppo breve. A titolo di esempio sono citate le missioni delle organizzazioni internazionali come il CICR, che spesso durano quattro anni, o altre situazioni che possono anche dipendere dal subconduttore. Il limite di due anni è del tutto insufficiente, sia esso applicato all'intera abitazione o a solo una parte.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH: spesso i conduttori decidono di sublocare una stanza quando la loro situazione personale cambia sostanzialmente. Considerato ciò, le condizioni del progetto sono troppo rigide e le organizzazioni approvano il capoverso 4 lettera d della minoranza I. In un gran numero di contesti il termine di due anni proposto dalla maggioranza è troppo breve. Per esempio si citano le missioni per le organizzazioni internazionali come il CICR, che spesso durano quattro anni. Due anni sono troppo brevi anche dal punto di vista del subconduttore, come nel caso degli studenti che hanno bisogno di una stanza o di un monolocale in un'altra città per tutta la durata dei loro studi. Il limite di due anni è del tutto insufficiente, sia esso applicato all'intera abitazione o a solo una parte.

MV BS: spesso si subloca una stanza quando la situazione personale del conduttore cambia significativamente, e in questi casi le condizioni aggiuntive del progetto in consultazione sono troppo esigenti. Per questo motivo, per quanto riguarda il capoverso 4 lettera d la minoranza I è accolta con favore. Il termine di due anni proposto dalla maggioranza non è fattibile, è deciso arbitrariamente e in molti casi è troppo breve. Per esempio si citano le missioni per le organizzazioni internazionali come il CICR, che spesso durano quattro anni. Anche in altri casi dove il subconduttore può restare più di due anni il termine è troppo breve. La giurisprudenza del Tribunale federale costituisce un correttivo sufficiente e l'apertura dell'elenco dei motivi di rifiuto è pertanto respinta. Il termine «in particolare» lascerebbe il locatore libero di utilizzare come motivo di rifiuto qualsiasi questione su cui non è d'accordo a livello personale, come lo stile di vita. Ciò rischia di essere fonte di discriminazioni e di aumentare l'incertezza del diritto.

SVBK: le proposte delle minoranze I e II relative al capoverso 4 sono respinte. In questo modo ai locatori vengono garantiti mezzi adeguati per rispondere alla speculazione.

5.1.1.6 Articolo 262 capoverso 5 CO: sublocazione

5.1.1.6.1 Cantoni

LU: la disposizione corrisponde al capoverso 3 in vigore.

ZG: il capoverso corrisponde all'attuale articolo 262 capoverso 3 CO. In linea di principio, il Cantone fa notare che l'intervento diretto del locatore nei confronti del subconduttore è problematico e che non è compatibile con l'essenza della sublocazione.

GR: il capoverso 5 coincide con l'attuale capoverso 3. Se fosse inevitabile, il Governo cantonale potrebbe eventualmente accettarlo.

5.1.1.6.2 Altre organizzazioni interessate

CATEF: è la conferma del principio già attualmente previsto nel capoverso 3.

CGI: la disposizione resta invariata e corrisponde al capoverso 3 dell'articolo 262 CO.

5.1.1.7 Articolo 262 capoverso 6 CO: sublocazione e minoranza III

5.1.1.7.1 Cantoni

OW: se il conduttore non si attiene alla prescrizione di cui all'articolo 262 capoverso 2 lettera a CO, dopo diffida scritta infruttuosa il locatore può recedere dal contratto con un preavviso di almeno 30 giorni. La sublocazione potrebbe quindi provocare meno problemi.

NW: se l'oggetto è stato sublocato senza il consenso del locatore o se il suo consenso è stato ottenuto in cattiva fede, il locatore deve disporre di uno strumento più incisivo per poter adottare sanzioni maggiormente efficaci.

LU: la menzione esplicita di un diritto straordinario di disdetta nel capoverso 6 è considerata discutibile. La disdetta straordinaria del rapporto locativo dopo diffida infruttuosa e a seguito di una violazione contrattuale di una certa gravità è prevista anche dall'articolo 257f CO.

ZG: in linea di principio, la necessità di una nuova disposizione è discutibile, dato che il diritto vigente consente già di recedere dal contratto di locazione a seguito di una violazione dell'obbligo o di una violazione contrattuale. Se prevalesse l'opinione della minoranza III, per garantire chiarezza e certezza del diritto occorrerebbe stabilire anche un termine di preavviso per la diffida e una scadenza per la disdetta.

SO: in caso di disdetta del rapporto locativo nei confronti del conduttore, a subirne le conseguenze sono i subconduttori, benché essi non siano responsabili dell'infrazione commessa dal conduttore. La possibilità di disdetta con 30 giorni di preavviso è respinta per tutelare il subconduttore. Il locatore può procedere alla disdetta ordinaria dal contratto in virtù della legge in vigore e inoltre recedere conformemente all'articolo 257f CO.

GR: l'inosservanza delle disposizioni in materia di sublocazione dovrebbe costituire un motivo grave di cui all'articolo 266g CO. Il capoverso 6 è quindi obsoleto.

GE: il Cantone segnala che l'articolo 262 capoverso 6 PP riprende il principio dell'articolo 257f capoverso 3 CO, disposizione già applicabile alla sublocazione. Il progetto propone una formulazione per

l'applicazione esplicita a questa pratica. La disdetta straordinaria non riguarda più la violazione dell'obbligo di diligenza, un concetto ampio, bensì il realizzarsi di uno dei motivi di rifiuto al consenso in virtù dell'articolo 262 capoverso 4 PP. Non è giustificato che, dopo un preavviso di 30 giorni, la scadenza del contratto sia fissata un giorno qualunque durante il mese come prevede l'articolo 262 capoverso 6 CO. La scadenza dovrebbe essere espressamente fissata nella legge per la fine di un mese secondo la formulazione usata comunemente, in virtù della quale il locatore può disdire il contratto per la fine di un mese rispettando un termine di preavviso di un numero minimo di giorni.

AG: il Cantone è contrario alla proposta della minoranza III.

5.1.1.7.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

Allianza del Centro: attualmente il locatore non ha quasi modo di sanzionare una sublocazione abusiva. Introducendo la possibilità di una disdetta straordinaria del contratto, si può contribuire a risolvere questo problema.

PES: le disdette a breve termine hanno conseguenze drastiche sui conduttori. È assolutamente sproporzionato applicare la più dura sanzione prevista dal diritto in materia di locazione anche a seguito di un semplice vizio formale. Per questo motivo, la minoranza III è accolta con favore.

PSS: sarebbe spropositato sanzionare l'inosservanza di una prescrizione formale in modo così duro. Se ciò fosse inevitabile, si dovrebbe limitare il diritto straordinario di recedere dal contratto ai casi in cui il conduttore fornisce informazioni false, si rifiuta di rispondere alla richiesta di informazioni da parte del locatore, oppure se a livello materiale si tratta effettivamente di una sublocazione abusiva. Pertanto, il partito chiede di procedere come proposto dalla minoranza III.

5.1.1.7.3 Associazioni mantello nazionali dell'economia

USS: la USS respinge il termine di preavviso straordinario per la sublocazione a seguito di vizi formali, anche banali. Un preavviso di soli 30 giorni non può essere giustificato in nessun modo e darebbe luogo a gravi situazioni di emergenza.

5.1.1.7.4 Altre organizzazioni interessate

USPI: il capoverso contrasta efficacemente gli abusi e ha un effetto deterrente. Rendendo obbligatoria la diffida scritta preventiva, il conduttore può ripristinare la legalità.

SVIT: il capoverso garantisce che il comportamento illecito del conduttore non sia protetto. Sancire per legge i motivi di rifiuto aumenta la certezza del diritto, in quanto il locatore non deve più convalidare e dimostrare un rapporto di fiducia compromesso. La proposta della minoranza III è respinta, dato che i conduttori che agiscono illecitamente non avrebbero da temere nessuna sanzione. Con questa formulazione l'obbligo incontestabile di informare di cui al capoverso 3 sarebbe nuovamente annullato.

KGAST: la disposizione relativa alla disdetta dà alle parti la necessaria chiarezza. La proposta della minoranza III porta a uno status quo ed è pertanto respinta.

FRI: l'introduzione di un nuovo motivo per la disdetta straordinaria del contratto è accolta favorevolmente. Per chiarezza si propone che il contratto possa essere disdetto con un preavviso di almeno 30 giorni per la fine del mese. Nel capoverso 6 è inoltre aggiunto il nuovo concetto di «dopo diffida scritta infruttuosa», ma non ne viene definita la portata. La FRI propone al CAG-N di chiarire la questione orientandosi all'attuale giurisprudenza del Tribunale federale in quest'ambito. L'organizzazione fa riferimento a una pubblicazione e riassume la giurisprudenza distinguendo tra due fattispecie: il conduttore che subloca nonostante il rifiuto giustificato del locatore e il conduttore che subloca senza aver chiesto il consenso del locatore e quest'ultimo lo scopre. La FRI illustra poi gli effetti giuridici per entrambi i casi.

CGI: l'esigenza della diffida scritta infruttuosa rischia di indebolire considerevolmente la protezione dagli abusi. Non appena il locatore scrive al conduttore, quest'ultimo può fornire le indicazioni richieste senza essere sanzionato per il mancato rispetto del requisito e ristabilire la legalità. Inoltre, il contenuto della diffida scritta non è abbastanza chiaro. La CGI ricorda che se un locatore non si attiene alle prescrizioni formali per determinate comunicazioni, esse sono considerate nulle e senza effetto. Non vi è motivo di tutelare il conduttore permettendogli di correggere il vizio in un secondo momento senza nessuna conseguenza. Per poter davvero tutelare efficacemente il locatore occorre stralciare le parole «dopo diffida scritta

infruttuosa». La proposta della minoranza III protegge il conduttore ancora di più nei casi in cui egli non rispetta le condizioni di cui all'articolo 262 CO. La CGI non appoggia la minoranza III.

CATEF: nella pratica, in caso di informazioni false, di una sublocazione non conforme al permesso ottenuto o di una sublocazione completamente abusiva, il locatore potrà disdire anzitempo il contratto solo se dopo e nonostante apposita diffida dovesse dimostrare che il conduttore ha nuovamente contravvenuto ai suoi obblighi. Anche in caso di violazioni gravi il locatore non sarà nella situazione di poter dimostrare le violazioni legali e contrattuali del conduttore commesse dopo la ricezione della sua diffida. Appare quindi evidente che i casi di sanzione saranno molto limitati. Ciò urta il senso della giustizia. Secondo la CATEF è opportuno modificare il capoverso 6 come segue: «... Il locatore può procedere nei suoi confronti a scelta con una disdetta straordinaria per motivi molto gravi (art. 266g CO) o per violazione grave dell'obbligo di diligenza e riguardo (ex. art. 257f CO)». Stralciare la condizione della violazione dell'obbligo del consenso scritto per procedere ai sensi dell'articolo 257f CO, come richiesto dalla minoranza III, non si giustifica assolutamente, specie nella variante indicata dalla maggioranza. Se in caso di sublocazione senza il consenso scritto, nonostante apposita diffida scritta, il conduttore dovesse persistere, è evidente che non ci sarebbe più alcun spazio per la scusante dell'ignoranza del diritto.

ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD: le organizzazioni ASLOCA/MV, ASI-SSI e MVD si oppongono al capoverso 6. Attualmente la disdetta straordinaria è possibile solo in casi gravi di rottura di fiducia tra le parti, quando il conduttore non paga la pigione o in presenza di motivi gravi. L'assenza di un consenso scritto preventivo se tutte le altre condizioni legali sono rispettate non appare un motivo sufficientemente grave, che non pregiudica gli interessi economici del locatore (il conduttore principale rimane il debitore della pigione) né provoca danni all'oggetto locato. Si tratta di persone che nell'arco di poche settimane rischiano di perdere la loro abitazione per colpa di una semplice questione formale. La sanzione è dunque sproporzionata. Il termine giuridico «modifiche» è così poco chiaro che anche una modifica irrilevante potrebbe concludersi in una disdetta straordinaria. La digitalizzazione non giustifica l'introduzione di tale strumento.

HEV: la HEV respinge la minoranza III. La prassi in materia di sublocazione mostra che senza richiesta scritta o senza consenso scritto si riscontra un difetto di chiarezza nella presentazione delle prove e che i locatori non riescono a dimostrare gli abusi da parte dei loro conduttori. La diffida scritta richiesta per poter procedere con la disdetta straordinaria protegge i conduttori.

5.1.1.7.5 Partecipanti non interpellati ufficialmente

CP: il capoverso contrasta efficacemente gli abusi e ha un effetto deterrente. Rendendo obbligatoria la diffida scritta preventiva, il conduttore può ripristinare la legalità.

FER: per evitare che il consenso scritto preventivo del locatore sia aggirato, la FER ritiene necessario stralciare la menzione della disdetta scritta infruttuosa dal testo del capoverso 6. La proposta della minoranza III è respinta, in quanto contribuisce a tutelare ulteriormente il conduttore.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs: le organizzazioni ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne e ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs si oppongono al capoverso 6. Attualmente la disdetta straordinaria è possibile solo in casi gravi di rottura di fiducia tra le parti, quando il conduttore non paga la pigione o in presenza di motivi gravi. L'assenza di un consenso scritto preventivo se tutte le altre condizioni legali sono rispettate non appare un motivo sufficientemente grave, sicuramente non in grado di compromettere la fiducia contrattuale e che non giustifica la più severa sanzione prevista dal diritto in materia di locazione, ossia il termine del rapporto locativo con un preavviso molto breve. Si tratta di persone che nell'arco di poche settimane rischiano di perdere la loro abitazione per colpa di una semplice questione formale. La sanzione è dunque sproporzionata.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland: le associazioni ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MVDF, MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau e MV RG Thun-Oberland si oppongono al capoverso 6. Attualmente la disdetta straordinaria è possibile solo in casi gravi di rottura di fiducia tra le parti, quando il conduttore non paga la pigione o in presenza di motivi gravi. L'assenza di un consenso scritto preventivo se tutte le altre condizioni legali sono rispettate non appare un motivo sufficientemente grave, che non pregiudica gli interessi economici del locatore (il conduttore principale rimane il debitore della pigione) né provoca danni all'oggetto locato. Si tratta di persone che nell'arco di poche settimane rischiano di perdere la loro abitazione per colpa di una semplice questione formale. La sanzione è dunque sproporzionata. Il termine giuridico «modifiche» è

così poco chiaro che anche una modifica irrilevante potrebbe concludersi in una disdetta straordinaria. La digitalizzazione non giustifica l'introduzione di tale strumento.

MV BS: MV BS è fortemente contraria al capoverso 6. Attualmente la disdetta straordinaria è possibile solo in casi gravi di rottura di fiducia tra le parti, quando il conduttore non paga la pigione o in presenza di motivi gravi. Dimenticarsi di richiedere il consenso scritto preventivo se tutte le altre condizioni legali sono rispettate non appare un motivo sufficientemente grave, sicuramente non in grado di compromettere la fiducia contrattuale e che non giustifica la più severa sanzione prevista dal diritto in materia di locazione, ossia il termine del rapporto di locazione con un preavviso molto breve. Si tratta di persone che nell'arco di poche settimane rischiano di perdere la loro abitazione per colpa di una semplice questione formale. La sanzione è dunque sproporzionata. Il termine giuridico «modifiche» è così poco chiaro che anche una modifica irrilevante potrebbe concludersi in una disdetta straordinaria. La digitalizzazione non giustifica l'introduzione di tale strumento.

MV ZH: MV ZH è fortemente contraria al capoverso 6. Attualmente la disdetta straordinaria è possibile solo in casi gravi di rottura di fiducia tra le parti, quando il conduttore non paga la pigione o in presenza di motivi gravi. Dimenticarsi di richiedere il consenso scritto preventivo se tutte le altre condizioni legali sono rispettate non appare un motivo sufficientemente grave per giustificare la disdetta straordinaria del contratto. La sublocazione non pregiudica gli interessi economici del locatore. Si tratta di persone che nell'arco di poche settimane rischiano di perdere la loro casa o il loro locale commerciale per colpa di una semplice formalità. Il termine giuridico «modifiche» è così poco chiaro che anche una modifica irrilevante potrebbe concludersi in una disdetta straordinaria. La digitalizzazione non giustifica l'introduzione di tale strumento.

SVBK: la SVBK appoggia la minoranza III e considera sensata la disdetta per la fine del mese proposta.

GastroSuisse: il termine di preavviso di almeno 30 giorni proposto per l'articolo 262 capoverso 6 CO è problematico. Nell'ambito della sublocazione non occorre introdurre nessun motivo straordinario di disdetta, in quanto la disdetta straordinaria per motivi gravi di cui agli articoli 266g e 257f CO è sufficiente per giustificare una disdetta anticipata. Adeguando gli articoli 262 capoverso 6 CO e 291 capoverso 6 CO come auspicato nel progetto, si renderà possibile recedere dal contratto per motivi irrilevanti senza ostacoli.

VZI: la minoranza III è respinta. La prassi in materia di sublocazione mostra che senza richiesta scritta o senza consenso scritto si riscontra un difetto di chiarezza nella presentazione delle prove e che i locatori non riescono a dimostrare gli abusi da parte dei loro conduttori. La diffida scritta richiesta per poter procedere con la disdetta straordinaria protegge i conduttori.

5.1.2 Articolo 291 CO: subaffitto

5.1.2.1 Articolo 291 CO in generale e minoranza IV (stralciare)

5.1.2.1.1 Cantoni

LU: lo stralcio dell'articolo 291 è fuori discussione: se è vero che i rapporti di subaffitto non risultano troppo frequenti nella prassi giuridica quotidiana, sono comunque presenti.

ZG: le proposte e le osservazioni presentate in merito all'articolo 262 CO si riferiscono in modo analogo alle modifiche previste nell'ambito del diritto in materia di affitti.

FR: il Consiglio di Stato condivide le modifiche proposte per gli articoli 262 e 291, senza approvare le minoranze.

TI: non è condivisibile la proposta di una minoranza che intende stralciare l'articolo 291 CO.

GE: il progetto opera una giusta distinzione tra i casi di sublocazione e quelli di subaffitto. Come constatato nel rapporto esplicativo, una revisione delle disposizioni relative al subaffitto andrebbe oltre quanto richiesto dall'iniziativa parlamentare «Impedire le sublocazioni abusive».

5.1.2.1.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

PSS: nel diritto in materia di affitti si pongono questioni molto diverse da quelle della locazione. La sublocazione di locali commerciali riveste un ruolo fondamentale nell'ambito degli affitti, dove la problematica della sublocazione abusiva assume forme differenti rispetto a quando a essere sublocata è un'abitazione. Il PSS chiede quindi lo stralcio completo dell'articolo 291 PP-CO e rimanda in merito anche alla proposta della minoranza IV.

5.1.2.1.3 Associazioni mantello nazionali dell'economia

usam: l'associazione appoggia la revisione, spiegando che rafforza la proprietà del locatore.

5.1.2.1.4 Altre organizzazioni interessate

CATEF: l'adeguamento della normativa del subaffitto alle modifiche relative alla sublocazione è il benvenuto, visto il loro parallelismo. Non c'è alcuna motivazione per cui ciò non dovrebbe avvenire.

USPI: si sostiene la disposizione e si respingono le proposte delle minoranze I, II, III e IV.

ASLOCA/MV, ASI-SSI: la versione della maggioranza non si cura, in materia di affitti, della pratica commerciale diffusa di dare in gestione le attività. L'introduzione di un limite alla sublocazione è una limitazione sproporzionata della libertà economica e quindi una violazione della libertà economica garantita dalla Costituzione federale.

5.1.2.1.5 Partecipanti non interpellati ufficialmente

CP: si sostiene la disposizione e si respingono le proposte delle minoranze I, II, III e IV.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs: la versione della maggioranza non si cura, in materia di affitti, della pratica commerciale diffusa di dare in gestione le attività. L'introduzione di un limite alla sublocazione è una limitazione sproporzionata della libertà economica.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud: la versione della maggioranza non si cura, in materia di affitti, della pratica commerciale diffusa di dare in gestione le attività. L'introduzione di un limite alla sublocazione è una limitazione sproporzionata della libertà economica e quindi una violazione della libertà economica garantita dalla Costituzione federale.

5.1.2.2 Articolo 291 capoverso 1 CO: subaffitto

5.1.2.2.1 Cantoni

GE: il Cantone rimanda agli argomenti esposti in merito all'articolo 262 capoversi 1–3 PP e sottolinea che a entrambe le parti dovrebbe essere imposta la stessa forma. Occorre inoltre prevedere un termine per il locatore per rispondere alla richiesta di locazione.

5.1.2.2.2 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

ACS: in merito all'obbligo per il locatore di utilizzo della forma scritta per l'avvio di una sublocazione o di un subaffitto da parte del conduttore o dell'affittuario si introduce una normativa chiara e condivisibile. Ciò favorisce la certezza generale del diritto, che è nell'interesse dei Comuni. Dal momento che vengono stabilite condizioni chiare, la proposta facilita il lavoro delle autorità comunali nell'ambito della registrazione e della gestione delle persone che vivono in sublocazione.

5.1.2.3 Articolo 291 capoverso 2 CO: subaffitto

5.1.2.3.1 Cantoni

LU: per coerenza la richiesta deve essere sempre inoltrata per iscritto, disposizione che merita approvazione.

GE: il Cantone rimanda agli argomenti esposti in merito all'articolo 262 capoversi 1–3 PP e sottolinea che a entrambe le parti dovrebbe essere imposta la stessa forma.

5.1.2.4 Articolo 291 capoverso 3 CO: subaffitto

5.1.2.4.1 Cantoni

GE: il Cantone rimanda agli argomenti esposti in merito all'articolo 262 capoversi 1–3 PP e sottolinea che a entrambe le parti dovrebbe essere imposta la stessa forma.

5.1.2.5 Articolo 291 capoverso 4 CO: subaffitto, minoranza I e minoranza II

5.1.2.5.1 Cantoni

ZH: il Cantone ritiene appropriato l'inasprimento delle norme riguardo alla limitazione temporale del subaffitto.

LU: la limitazione del subaffitto a due anni pare un motivo di rifiuto irrealistico. Oggigiorno questo tipo di contratti di affitto è utilizzato soprattutto nelle attività di ristorazione e nelle attività agricole. Di norma i contratti di affitto sono previsti per diversi anni e hanno una durata fissa, anche nell'ottica degli investimenti che gli affittuari devono effettuare.

GE: il Cantone rimanda agli argomenti esposti in merito all'articolo 262 capoverso 4 PP. Il Consiglio privilegia l'elenco limitativo, esaustivo e chiuso e supporta la formulazione in vigore. Rimanda inoltre agli argomenti esposti in merito all'articolo 262 capoverso 4 lettera d PP e raccomanda che il limite di due anni sia applicato esclusivamente al subaffitto dell'intero oggetto.

5.1.2.5.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

Alleanza del Centro: tra la proposta della maggioranza e quella della minoranza II il partito esprime una preferenza per la minoranza II. Stralciando i motivi di rifiuto definiti in modo esplicito si opererebbe un cambio di paradigma, che comporterebbe la possibilità, in linea di principio, anche di rifiutare una sublocazione.

5.1.2.5.3 Partecipanti non interpellati ufficialmente

GastroSuisse: le integrazioni rafforzano il potere negoziale del locatore a scapito del conduttore/affittuario. A urtare è soprattutto il fatto che il locatore può rifiutare il consenso «in particolare». Il testo agevola una lunga serie di motivi di rifiuto unilaterali e arbitrari nonostante il conduttore abbia per principio il diritto di sublocare. Affinché i motivi rientrino in un quadro giuridico concreto si raccomanda di sostituire il termine «in particolare» con «solo», come proposto dalla minoranza I. Poter rifiutare la sublocazione perché essa è prevista per oltre due anni è un limite eccessivo; si richiede pertanto lo stralcio dell'articolo 262 capoverso 4 lettera d CO e dell'articolo 291 capoverso 4 lettera d CO. Per i locatori di locali commerciali la sublocazione è spesso un modo di ridurre i danni. Molte aziende del settore della ristorazione, soprattutto durante la pandemia, hanno dovuto adeguare le loro capacità secondo le indicazioni del Consiglio federale o sono state obbligate a sospendere l'attività, sublocando temporaneamente il locale per un certo periodo. L'esigenza del consenso scritto del locatore e la comunicazione delle condizioni del contratto di sublocazione sono sufficienti. Eventualmente GastroSuisse consiglia di aumentare la durata massima della sublocazione da due a cinque anni. La possibilità di rifiutare una sublocazione inferiore a un mese consente al locatore di reagire ai costanti cambiamenti del conduttore ed evitare la sublocazione clandestina a scopi turistici.

5.1.2.6 Articolo 291 capoverso 6 CO: subaffitto e minoranza III

5.1.2.6.1 Cantoni

GE: il Cantone rimanda agli argomenti esposti in merito all'articolo 262 capoverso 6 CO. Il Consiglio propone un adeguamento sulla base della formulazione utilizzata di consueto, che prevede che il locatore possa recedere dal contratto per la fine di un mese rispettando un preavviso minimo di un determinato numero di giorni.

5.1.2.6.2 Partecipanti non interpellati ufficialmente

GastroSuisse: adeguando gli articoli 262 capoverso 6 CO e 291 capoverso 6 CO come auspicato nel progetto, si renderà possibile recedere dal contratto per motivi irrisoni senza ostacoli.

5.2 Pareri in dettaglio sul progetto 2: prescrizioni formali

5.2.1 Articolo 269d capoversi 4 e 5 CO in generale

5.2.1.1 Cantoni

ZH: gli allentamenti previsti per le prescrizioni formali sono una necessità reale.

BE: le modifiche delle prescrizioni formali consentono di semplificare i processi senza compromettere i diritti del conduttore.

BS: in linea generale il Cantone approva gli adeguamenti proposti.

GR: l'orientamento è accolto con favore.

SH: gli obiettivi e gli sforzi profusi nell'ambito delle prescrizioni formali semplificano le disposizioni in materia di locazione e contribuiscono alla certezza del diritto.

TI: l'introduzione dei due nuovi capoversi è valutata positivamente.

GE: si tratta di modifiche prettamente formali senza alcun impatto sul diritto materiale.

ZG: gli adeguamenti proposti sono incontestabili e non comportano alcuna problematica particolare.

5.2.1.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

PES: il progetto è approvato, tuttavia si è omesso di compensare le semplificazioni per i locatori con una contropartita a favore dei conduttori.

Alleanza del Centro: il progetto preliminare è approvato, non vi sono osservazioni in merito.

5.2.1.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

UCS: una netta maggioranza delle città membro avalla questa proposta con le modifiche di legge previste.

5.2.1.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

usam: questa revisione elimina burocrazia inutile senza peggiorare la posizione del conduttore o dell'affittuario.

5.2.1.5 Altre organizzazioni interessate

Casafair: questo progetto apporta semplificazioni burocratiche per il locatore senza indebolire unilateralmente i diritti del conduttore. Tuttavia sarebbe anche opportuno, nell'interesse della certezza del diritto di entrambe le parti contraenti, prescrivere la forma scritta per la validità di un contratto di locazione.

CGI: questo progetto merita approvazione, così come il fatto che sia stato deciso dalla Commissione senza proposte di minoranza.

USPI: le modifiche proposte evitano abusi, semplificano le procedure amministrative e adeguano la legge alla giurisprudenza.

AIS: in linea generale la proposta viene accolta con favore, ma le prescrizioni formali inutili senza reali scopi di tutela devono essere eliminate.

WBG Schweiz: si approva la semplificazione amministrativa.

ASLOCA/MV, MVD, ASI-SSI: si prende atto con riserva di questo progetto preliminare. Le modifiche proposte non costituiscono una minaccia importante per i diritti dei conduttori e mettono parzialmente in atto la giurisprudenza del Tribunale federale. Tuttavia si lamenta che il progetto adotti una facilitazione amministrativa per il locatore senza offrire in contropartita alcun miglioramento analogo per il conduttore. Si potrebbe immaginare che in cambio il locatore sia tenuto a indicare la propria identità sul contratto, cosa che al momento non è obbligatoria.

5.2.1.6 Partecipanti non interpellati ufficialmente

CP: le modifiche proposte evitano abusi, semplificano le procedure amministrative e adeguano la legge alla giurisprudenza.

SVBK: gli adeguamenti sono approvati.

ASLOCA neuchâteloise, ASLOCA Vaud, MV BE, MVDF, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH: si prende atto con riserva di questo progetto preliminare. Le modifiche proposte non costituiscono una minaccia importante per i diritti dei conduttori e mettono parzialmente in atto la giurisprudenza del Tribunale federale. Tuttavia si lamenta che il progetto adotti una facilitazione amministrativa per il locatore senza offrire in contropartita alcun miglioramento analogo per il conduttore. Si potrebbe immaginare che in cambio il locatore sia tenuto a indicare la propria identità sul contratto, cosa che al momento non è obbligatoria.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs: si prende atto con riserva di questo progetto preliminare. Le modifiche proposte non costituiscono una minaccia importante per i diritti dei conduttori e mettono parzialmente in atto la giurisprudenza del Tribunale federale. Tuttavia si lamenta che il progetto adotti una facilitazione amministrativa per il locatore senza offrire in contropartita alcun miglioramento analogo per il conduttore. A questo proposito occorre ricordare che per il conduttore è spesso impossibile identificare l'altra parte contraente. Al fine di riequilibrare il sistema sarebbe necessario obbligare il locatore a indicare la propria identità nel contratto di locazione, poiché la sola indicazione dell'entità che rappresenta il locatore non consente al conduttore di far valere i propri diritti.

MV BS: l'associazione prende atto di questo progetto preliminare. Per quanto riguarda le disposizioni relative alla sublocazione si lamenta tuttavia la disparità di trattamento generata dalla nuova normativa, soprattutto dal momento che il conduttore, di per sé già in posizione svantaggiata, si vede infliggere maggiori obblighi. È tuttavia imprescindibile che per comunicare l'aumento di una pigione o un'altra modificazione unilaterale del contratto si continui a utilizzare il modulo ufficiale.

5.2.2 Articolo 269d capoverso 4 CO: firma in facsimile

5.2.2.1 Cantoni

ZH: le firme riprodotte sono in linea con la realtà odierna.

LU: la normativa prevista potrebbe comportare confusioni ed errori in merito all'applicabilità. La firma in facsimile dovrebbe quindi essere valida per tutte le forme di utilizzo del modulo.

OW: utilizzando il modulo cantonale o un modulo approvato, la certezza del diritto è assicurata anche con la firma in facsimile.

NW: il progetto preliminare adempie una richiesta già inoltrata in passato. L'introduzione di una prescrizione specifica contribuisce a fare chiarezza.

FR: il riconoscimento della validità della firma in facsimile è accolta con favore.

SO: la modifica è approvata. La proposta non peggiora la posizione del conduttore. L'obiettivo della riconducibilità è soddisfatto anche con una firma riprodotta meccanicamente.

BS: le condizioni applicate finora, che prevedevano la firma autografa, non garantivano alcuna tutela supplementare al conduttore. È fondamentale che per comunicare l'aumento di una pigione o un'altra modificazione unilaterale del contratto si continui a utilizzare il modulo. Anche una firma in facsimile consente inoltre di attribuire la dichiarazione a una persona identificabile. Proposta: l'integrazione del Codice delle obbligazioni di cui al progetto 2 (adeguamento dell'articolo 269d cpv. 4) deve essere adottata nella forma presentata.

GR: la comunicazione tramite il modulo ufficiale deve essere adeguata all'evolversi dei tempi per quanto concerne la firma. Il capoverso 4 è approvato.

AG: il Cantone supporta la nuova disposizione. Si riferisce infatti alle operazioni su larga scala, per le quali la firma meccanica ridurrebbe l'onere amministrativo senza generare incertezza giuridica o svantaggi per le parti coinvolte.

TI: la modifica è accolta con favore. Vista l'evoluzione tecnologica si ritiene sufficiente la firma riprodotta meccanicamente. Tale modifica costituirà un vantaggio, in particolare per le grandi amministrazioni di immobili, senza comportare svantaggi per i conduttori.

VD: il progetto è approvato. Il riconoscimento della validità della firma in facsimile riduce l'onere amministrativo senza pregiudicare i diritti degli interessati.

GE: la modifica è approvata.

5.2.2.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

PLR: l'Iv. Pa. del consigliere nazionale Feller, che chiede di rinunciare all'obbligo della firma autografa e di introdurre la possibilità di utilizzare la firma in facsimile, merita approvazione. L'attuazione proposta nel progetto si dimostra adeguata ed è avallata dal partito.

UDC: la modifica dell'art. 269d cpv. 4 CO (ammissibilità della firma in facsimile) è approvata.

5.2.2.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

ACS: l'associazione appoggia l'ammissibilità della firma in facsimile. Ciò consente, in generale, di ridurre l'onere amministrativo senza compromettere la posizione giuridica dei conduttori.

5.2.2.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

USS: l'ammissibilità della firma meccanica per gli aumenti delle pigioni e per altre modifiche contrattuali unilaterali è uno sgravio amministrativo unilaterale per il locatore al quale non viene fatta corrispondere alcuna facilitazione analoga a favore del conduttore.

5.2.2.5 Altre organizzazioni interessate

HEV: il capoverso 4 proposto per l'articolo 269d CO è approvato senza riserve. Secondo il diritto vigente il Tribunale federale richiede che il modulo sia sottoscritto con firma autografa. In questo modo il locatore incorre nel rischio che il conduttore faccia appello, anche dopo anni, alla nullità della forma di un aumento ed esiga la restituzione di pigioni corrisposte. La firma autografa di tutti i moduli comporta un notevole onere amministrativo e allo stesso tempo non ha la minima utilità per la tutela del conduttore. Da lungo tempo è necessario accettare la firma in facsimile per gli aumenti di pigioni e altre modifiche contrattuali unilaterali. È dunque necessario un adeguamento legislativo in questo senso.

CATEF: il progetto, che non nuoce minimamente ai conduttori e contribuisce a contenere i costi amministrativi, trova il pieno sostegno della Camera.

USPI: la disposizione proposta migliora la chiarezza e riduce l'onere amministrativo senza intaccare i diritti del conduttore.

FRI: la disposizione proposta è approvata senza riserve.

CGI: oggi i processi lavorativi sono ampiamente informatizzati e l'ammissibilità della firma in facsimile risulta quindi scontata. Una firma autografa non apporta al conduttore nulla in più rispetto a una firma meccanica.

SVIT: la proposta della Commissione è approvata. È giunto il momento che il legislatore e i tribunali riconoscano il progresso tecnico e che il legislatore lo integri nell'ordinamento giuridico.

AIS: l'associazione concorda con la proposta di modifica del capoverso 4 dell'articolo 269d CO, che rende ammissibile a firma in facsimile.

WBG Schweiz: si sottolinea che il termine «meccanicamente» riferito alla riproduzione delle firme è improprio, perché le lettere in serie non vengono più stampate da dispositivi meccanici. A parte ciò la semplificazione amministrativa è approvata.

SVR-ASM: oggi le firme in facsimile sono già la prassi, anche se per sicurezza sono usate principalmente nei casi in cui la modifica è a favore del conduttore. Nulla vieta, nel contesto ristretto degli adeguamenti unilaterali dei contratti di locazione, di rinunciare all'obbligo della firma autografa. Ciò consente anche di eliminare le incertezze giuridiche relative alla firma in facsimile. È invece importante continuare a utilizzare il modulo ufficiale.

KGAST: gli oneri di una firma autografa sui moduli costituiscono un onere amministrativo molto gravoso per il locatore. La modifica dell'articolo 269d è quindi accolta con favore. Segue l'andamento dei tempi, riduce l'onere amministrativo e migliora la certezza del diritto senza compromettere i diritti delle parti.

5.2.2.6 Partecipanti non interpellati ufficialmente

CP: il capoverso 4 semplifica il processo amministrativo per il locatore. Una disposizione di questo tipo favorisce anche la chiarezza, senza ledere i diritti del conduttore.

FER: l'ammissione della firma in facsimile è un adeguamento gradito che non ha ripercussioni sul conduttore.

SVBK: la proposta è accolta con favore. Riduce la burocrazia per i grandi amministratori immobiliari.

5.2.3 Articolo 269d capoverso 5 CO: pigioni scalari

5.2.3.1 Cantoni

ZH: la rinuncia all'uso di moduli ufficiali per gli adeguamenti delle pigioni scalari rappresenta una semplificazione per i locatori senza svantaggi per il conduttore.

LU: si può rinunciare senza problemi all'utilizzo del modulo ufficiale.

OW: dal momento che, fatta salva la pigione iniziale, le pigioni scalari non possono essere contestate, si può rinunciare senza indugio all'utilizzo del modulo ufficiale.

SO: la modifica è respinta. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, un aumento nel quadro di una pigione scalare stabilita per contratto ha effetto a partire dal momento pattuito senza bisogno di comunicazioni di alcun tipo.

BS: secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, gli aumenti di pigioni stabiliti per contratto nell'ambito di un sistema scalare si applicano automaticamente e non sussiste alcun obbligo di comunicazione. Il fatto che, ai sensi del progetto, sia necessaria una comunicazione scritta è accolto con favore per motivi di certezza del diritto. Tuttavia non è chiaro quali conseguenze possa comportare esattamente l'assenza di una comunicazione scritta. Un chiarimento in tal senso sarebbe gradito. Proposta: l'integrazione del Codice delle obbligazioni di cui al progetto 2 (adeguamento dell'articolo 269d cpv. 5) deve essere adottata nella forma presentata.

GR: i singoli aumenti scalari della pigione possono essere riesaminati dal tribunale solo nel quadro di una contestazione della pigione iniziale. Invece di introdurre un nuovo capoverso 5 sarebbe più opportuno stralciare o modificare l'articolo 19 capoverso 2 OLAL.

AG: si approva che in futuro, per la comunicazione di aumenti di pigione previsti nell'ambito di una pattuizione di pigioni scalari, sarà sufficiente la forma scritta. Si potrà così rinunciare all'obbligo di utilizzo dei moduli finora previsto dall'articolo 19 capoverso 2 OLAL.

TI: il Cantone Ticino ha fatto uso della possibilità offerta dall'articolo 19 capoverso 2 OLAL di dichiarare modulo legalmente sufficiente per la notificazione di aumenti di pigioni scalari la copia delle pattuizioni di pigioni. Di principio si concorda con la proposta, poiché l'uso del modulo ufficiale potrebbe lasciar erroneamente intendere al conduttore di poter contestare le pigioni scalari già pattuite nel contratto. Tuttavia una semplice lettera scritta potrebbe avere effetti nefasti per il conduttore, qualora questa non dovesse corrispondere a quanto pattuito e il conduttore non dovesse reagire alla lettera.

VD: il Cantone di Vaud ha fatto uso della possibilità offerta dall'articolo 19 capoverso 2 OLAL di dichiarare modulo legalmente sufficiente per la notificazione di aumenti di pigioni scalari la copia delle pattuizioni di pigioni. Per questo tipo di contratto non è necessario l'utilizzo del modulo. La modifica proposta ha dunque ripercussioni per il Cantone di Vaud.

GE: si approva il venir meno della necessità del modulo per comunicare gli aumenti di pigioni scalari, che eliminerà il rischio di confusione da parte del conduttore e aumenterà la coerenza del diritto di locazione. In questi casi, infatti, non sono ammesse contestazioni, eccezion fatta per la pigione iniziale. A seguito di tale disposizione occorrerà adeguare l'articolo 19 capoverso 2 OLAL.

5.2.3.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

PLR: su questa questione il Tribunale federale ha preceduto il legislatore, giudicando illegittimo l'obbligo di utilizzo del modulo per le pigioni scalari. Anziché snellire le formalità come auspicato, l'attuazione proposta genererebbe quindi de facto una complicazione rispetto al diritto vigente. Pertanto il partito respinge questa parte del progetto 2. Si promuove invece una modifica del testo di legge che rinunci all'obbligo di comunicazione nel caso di aumenti di pigioni scalari quando queste sono già pattuite nel contratto di affitto.

UDC: il capoverso 5 deve essere stralciato senza sostituzione. Contrariamente a quanto richiesto dall'Iv. Pa., la disposizione non comporta una semplificazione ma un netto peggioramento, dal momento che modifica la prassi del Tribunale federale secondo la quale non è necessaria alcuna comunicazione specifica.

5.2.3.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

ACS: la proposta è rifiutata, poiché la giurisprudenza del Tribunale federale ha già regolato questa questione stabilendo che per le pigioni scalari pattuite nel contratto non è necessaria alcuna comunicazione dell'aumento delle pigioni.

5.2.3.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

USS: l'allentamento delle prescrizioni formali per la comunicazione degli aumenti delle pigioni nel quadro di un accordo sulle pigioni scalari è uno sgravio amministrativo unilaterale per il locatore al quale non viene fatta corrispondere alcuna facilitazione analoga a favore del conduttore.

5.2.3.5 Altre organizzazioni interessate

HEV: il capoverso 5 proposto per l'articolo 269d CO è respinto. La disposizione deve essere eventualmente modificata per far sì che gli aumenti di pigioni previsti in un accordo sulle pigioni scalari non necessitino di alcuna comunicazione da parte del locatore. Il Tribunale federale ha già adempiuto la richiesta avanzata dall'Iv. Pa., stabilendo che non è necessaria alcuna comunicazione successiva alle pigioni scalari già stabilite dalle parti nel contratto di locazione. Il capoverso 5 proposto non comporta dunque alcuna semplificazione formale rispetto al diritto vigente, anzi complica ulteriormente le formalità. La necessità della forma scritta prevista dalla disposizione potrebbe generare una notevole incertezza giuridica, poiché la nullità della comunicazione delle tappe degli aumenti scalari non influirebbe in alcun modo sulla validità giuridica della pigione scalare stabilita nel contratto e per l'accordo contrattuale stesso la legge non prevede alcuna prescrizione formale. Nella prassi odierna la comunicazione tra le parti non si effettua più via posta ma per via elettronica. L'introduzione di un nuovo obbligo di uso della forma scritta va quindi anche contro le esigenze della prassi.

CATEF: vista la giurisprudenza del Tribunale federale, l'obbligo dell'utilizzo del modulo ufficiale va assolutamente abolito. Si ritiene che debbano essere stralciate anche la necessità della comunicazione scritta e la disposizione dell'ordinanza in vigore, secondo cui la comunicazione dell'aumento deve essere inviata al più presto quattro mesi prima dell'entrata in vigore della nuova scolarità. Per l'articolo 269d capoverso 5 CO si propone la seguente formulazione: «Gli aumenti di pigione previsti da un contratto con pigione scalare entrano automaticamente in vigore nella data e per l'importo stabiliti dal contratto, senza obbligo di una preventiva comunicazione». Si propone inoltre la seguente formulazione per l'articolo 19 capoverso 2 OLAL: «Le pigioni scalari entrano automaticamente in vigore per importo e data, come da contratto, senza obbligo di un'apposita preventiva comunicazione al conduttore».

USPI: il capoverso 5 corregge a ragione l'articolo 19 capoverso 2 OLAL, visto che le pigioni scalari, eccezion fatta per la pigione iniziale, non possono essere contestate e che il Tribunale federale ha definito illegittima la disposizione di cui sopra. La disposizione apporta inoltre chiarezza e armonizza il diritto vigente, secondo il quale in alcuni Cantoni una copia delle pattuizioni di pigione vale come modulo legalmente sufficiente.

FRI: la formulazione proposta per l'integrazione dell'articolo 269d CO è rifiutata. Il Tribunale federale ha constatato che l'articolo 19 capoverso 2 OLAL si spinge al di là della legge. L'articolo 269c CO non prevede alcun obbligo di comunicazione anticipata degli aumenti di pigione. A titolo sussidiario rispetto alla rinuncia all'integrazione si propone la seguente formulazione per il capoverso 5: «Gli aumenti di pigione ai sensi dell'articolo 269c non richiedono alcuna comunicazione anticipata». Si raccomanda inoltre al Consiglio federale di stralciare il riferimento contenuto nell'OLAL alla comunicazione preventiva degli aumenti di pigione in caso di pigioni scalari.

CGI: il Tribunale federale ha constatato che la disposizione vigente dell'OLAL è contraria al diritto federale. Se la scala è prevista nel contratto di locazione non è necessaria alcuna comunicazione scritta. Si potrebbe semplicemente stralciare la disposizione. Non sono previste conseguenze in caso di mancata comunicazione scritta. Per motivi di certezza giuridica si potrebbe prevedere quanto segue: «Gli aumenti di pigione previsti in una pattuizione di pigioni ai sensi dell'articolo 269c CO non necessitano di comunicazioni specifiche».

SVIT: il Tribunale federale ha di fatto dato seguito all'esigenza di una semplificazione formale. Pertanto la richiesta dell'Iv. Pa. è obsoleta. La nuova disposizione introdurrebbe la necessità della forma scritta per qualcosa che è già stato stabilito nel contratto. Questo capoverso deve essere stralciato senza sostituzione, tenendo conto della giurisprudenza attuale.

AIS: il capoverso 5 proposto per l'articolo 269d CO è respinto, perlomeno in questa forma. In alternativa si propone la seguente formulazione: «Gli aumenti di pigione previsti in una pattuizione di pigioni scalari secondo l'articolo 269c non necessitano di alcuna comunicazione da parte del locatore».

SVR-ASM: poiché la scala pattuita per la pigione è già stabilita nel contratto di locazione di base, in questo ambito si può rinunciare all'obbligo del modulo.

KGAST: lo stralcio dell'obbligo del modulo per i contratti con pigioni scalari è accolta con favore. È coerente con la giurisprudenza del Tribunale federale. Evita il rischio di errori formali e riduce l'onere amministrativo. La comunicazione degli aumenti di pigione deve essere mantenuta, ma la forma scritta è sufficiente. Riteniamo che le comunicazioni scritte siano opportune, dal momento che alcuni conduttori, dopo anni dalla stipula del contratto con pigioni scalari, non sono più consapevoli della modifica.

5.2.3.6 Partecipanti non interpellati ufficialmente

CP: il Tribunale federale ha constatato che l'articolo 19 capoverso 2 OLAL si spinge di là della legge. Non è ammissibile che un aumento scalare della pigione, che non può essere contestato, risulti nullo perché il locatore non lo ha comunicato tramite il modulo. L'adeguamento proposto è avallato.

FER: la disposizione non è necessaria, dal momento che il conduttore sottoscrive già gli aumenti con la firma della pattuizione di pigioni. Si propone la seguente modifica: «Gli aumenti di pigione previsti in una pattuizione di pigioni ai sensi dell'articolo 269c CO non necessitano di comunicazioni specifiche».

SVBK: la modifica è approvata poiché si traduce in una riduzione della burocrazia per i proprietari degli immobili. Dal momento che, fatta salva la pigione iniziale, le pigioni scalari non possono essere contestate, i diritti dei conduttori non sono compromessi.

5.3 Pareri in dettaglio sul progetto 3: disdetta per bisogno personale

5.3.1 Articolo 261 capoverso 2 CO, articolo 271a capoverso 3 lettera a CO e articolo 272 capoverso 2 lettera d CO in generale

5.3.1.1 Cantoni

AG: il Cantone condivide la rinuncia a modifiche puntuali nel diritto procedurale. In un primo tempo occorre modificare il diritto materiale. L'opportunità di una modifica anche del CPC allo scopo di accelerare le procedure deve essere esaminata nel contesto più ampio dei diversi contenziosi in materia di locazione e affitto di abitazioni e locali commerciali.

SH: la posizione del locatore è lievemente rafforzata senza che vi siano svantaggi importanti per la tutela del conduttore.

FR: il Cantone condivide il parere secondo cui, in caso di cambiamento di proprietario, l'utilizzo da parte del nuovo acquirente o dei suoi parenti stretti debba essere facilitato.

ZH: la modifica proposta è adeguata, dal momento che rende più semplice al locatore far valere il suo bisogno personale. La portata dell'adeguamento non è tale da generare uno squilibrio tra le parti.

NW: si appoggia il rafforzamento della posizione del proprietario che fa valere il proprio bisogno personale.

TI: le modifiche proposte vanno valutate positivamente, nella misura in cui sono intese a non dilungare eccessivamente le procedure. Per determinare la durata della protrazione si continua a tenere conto dell'urgenza. Il locatore dovrà ancora far valere un bisogno personale importante e attuale.

BE: la formulazione «sulla base di una valutazione oggettiva» non è adeguata. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale non sussiste alcuna necessità di agire.

BS: nella forma attuale la proposta è rifiutata, perché non raggiunge l'obiettivo di snellire la procedura. Le modifiche proposte richiedono un importante lavoro di interpretazione e consistono principalmente in una semplificazione della presentazione delle prove per il locatore. La giurisprudenza consolidata nell'ambito del diritto attuale dispone già di uno strumento che soddisfa le necessità di tutela di entrambe le parti. Non è quindi chiaro perché il locatore debba acquisire un ulteriore privilegio. Le proposte delle minoranze sono respinte.

GR: si nutrono dubbi sul fatto che il progetto riesca a semplificare il ricorso a questo motivo di disdetta e a snellirne l'attuazione. Per snellire l'attuazione occorrerebbe valutare l'introduzione di una procedura sommaria. L'eventuale svantaggio sarebbe l'abolizione di una conciliazione preventiva.

OW: emergono dubbi sul fatto che la nuova formulazione «bisogno personale importante e attuale» sia migliore della precedente.

SO: l'allentamento delle condizioni e l'abolizione del procedimento di conciliazione incentivano il ricorso al bisogno personale come pretesto. Già nel quadro del diritto vigente i locatori sono avvantaggiati dalle disdette per bisogno personale. È importante che i tribunali continuino a verificare in modo critico e secondo criteri severi la sussistenza del bisogno personale.

VD: vi è consapevolezza della problematica legata alla durata delle procedure in caso di bisogno personale e della necessità di trovare delle soluzioni. Si respinge tuttavia il presente progetto poiché i diritti dei conduttori interessati non sono sufficientemente tutelati.

5.3.1.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

UDC: l'intento di semplificare la possibilità di far valere il bisogno personale è accolto con favore. Sono tuttavia necessarie integrazioni volte a snellire la procedura. Occorre escludere la protrazione nell'ambito delle disdette per bisogno personale attuale e, in caso di contestazione della disdetta, il giudice chiamato a decidere circa l'espulsione deve pronunciarsi, nel quadro della procedura sommaria, sia in merito alla disdetta che in merito all'espulsione.

Alleanza del Centro: in generale gli adeguamenti sono accolti con favore, poiché consentono di presentare e attuare in modo più semplice la disdetta per bisogno personale.

PLR: il partito aveva sostenuto l'iniziativa parlamentare, che intendeva rimediare all'incoerenza tra il diritto del proprietario e la durata delle procedure. Il partito respinge tuttavia il progetto poiché non adeguato a realizzare gli obiettivi dell'iniziativa. Il bisogno personale va definito in modo più chiaro. È inoltre necessario modificare il CPC affinché sia applicata una procedura sommaria in caso di contestazione di disdette straordinarie e in caso di disdette per bisogno personale.

PSS: il partito respinge l'ampliamento dell'ammissibilità delle disdette per bisogno personale, poiché indebolirebbe notevolmente la tutela dalle disdette per vendetta. Si ritiene che l'attuale situazione giuridica, che prevede questo tipo di disdetta solo in caso di bisogno personale urgente, sia ragionevole e necessaria per la tutela dei conduttori.

PES: il fatto che non siano previste modifiche del CPC è accolto con favore. La presente proposta riduce tuttavia la tutela del conduttore. Questa ulteriore semplificazione della possibilità di disdetta è sproporzionata. Occorrerebbe invece agire in senso opposto, creando maggiori tutele e possibilità di sanzionamento in caso di abusi.

5.3.1.3 Associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

UCS: la maggior parte delle città accoglie con favore la rinuncia a modificare le norme procedurali. La maggioranza respinge però gli adeguamenti proposti, che comporterebbero un'importante limitazione dei diritti dei conduttori e un peggioramento della situazione comunque già precaria degli stessi.

5.3.1.4 Associazioni mantello nazionali dell'economia

usam: l'associazione appoggia la revisione, che contribuisce al rafforzamento della parte proprietaria.

USS: la modifica è respinta. La disdetta per bisogno personale è già oggi accettata, nonostante sia a scapito del conduttore e non di rado venga usata come pretesto per ridare in locazione l'abitazione a un prezzo più alto. Con le modifiche previste verrebbe meno la ponderazione giuridica degli interessi a favore del locatore, e questo non è accettabile.

5.3.1.5 Altre organizzazioni interessate

USPI: l'organizzazione appoggia la revisione, che contribuisce al rafforzamento della proprietà.

Casafair: si riscontra che in futuro, nell'ambito della ponderazione degli interessi, il bisogno personale avrà un peso maggiore e verranno limitati i diritti del conduttore. Si constata quindi con soddisfazione la rinuncia a un adeguamento del Codice di procedura civile. Oggi la procedura sommaria è già prevista per in caso di fatti incontestati o immediatamente comprovabili. In tutti gli altri casi non è opportuna.

CGI: le modifiche sono approvate, ma potrebbero essere formulate in modo più chiaro.

FRI: l'approccio proposto è avallato. Si accoglie con favore la sostituzione di «urgente bisogno personale» con «bisogno personale importante e attuale».

HEV: l'adeguamento proposto non è efficace per ottenere la disponibilità entro un termine utile. Occorre escludere la protrazione nell'ambito delle disdette per bisogno personale attuale e, in caso di contestazione

della disdetta, il giudice chiamato a decidere circa l'espulsione deve pronunciarsi, nel quadro della procedura sommaria, sia in merito alla disdetta che in merito all'espulsione. Il CPC deve essere integrato di conseguenza.

SVIT: il progetto preliminare non è adeguato a ridurre la durata delle procedure e deve essere urgentemente rielaborato. In particolare occorre adeguare il Codice di procedura civile in modo da snellire realmente la procedura.

AIS: l'obiettivo di snellire la procedura è accolto con favore. Si ritiene tuttavia che le modifiche proposte non siano efficaci. Occorrerebbe inserire nel Codice di procedura civile una disposizione secondo cui, in caso di contestazione della disdetta, il giudice chiamato a decidere circa l'espulsione si pronunci sulla validità della disdetta e sull'espulsione nel quadro della stessa procedura sommaria.

ASLOCA/MV, ASI-SSI, MVD: si constata con soddisfazione che il CPC non è stato modificato e che non vi sono stati assoggettamenti alla procedura sommaria. È infatti necessaria un'analisi approfondita da parte dei tribunali per stabilire se bisogno personale invocata sussista realmente. La proposta riduce però ulteriormente la tutela del conduttore, dal momento che la ponderazione degli interessi sarà sempre a favore del locatore, anche quando il conduttore si troverà in una situazione precaria. Nella pratica si fa spesso valere il bisogno personale per poter locare l'abitazione a un prezzo più alto dopo la disdetta. Occorre creare una possibilità di sanzionamento in caso di disdetta per bisogno personale dettata da questo tipo di pretesti, facendo in modo che il locatore sia tenuto a rispondere dei danni nei confronti del conduttore.

SVR-ASM: le condizioni che regolano l'urgenza del bisogno personale nel diritto vigente non risultano eccessivamente severe nella pratica. È poco ragionevole sostituire le disposizioni attuali con concetti giuridici non chiaramente definiti. Nella pratica è più frequente che il bisogno personale cui si appellano i locatori sia fittizio. La modifica prevista non è in grado di evitare questo tipo di abusi, c'è anzi da temere l'effetto opposto. Il nuovo disciplinamento del bisogno personale è respinto.

5.3.1.6 Partecipanti non interpellati ufficialmente

CP: la proposta è accolta con favore: è adeguata e apporta equilibrio tra gli interessi delle parti. Da un lato l'acquirente può disporre in modo un po' più semplice dell'abitazione o del locale commerciale. Dall'altro il bisogno deve essere comprovato e il proprietario precedente continua a rispondere dei danni recati al conduttore se la locazione viene disdetta prima di quanto previsto dal contratto fino ad allora valido.

SVBK: questa ragionevole modifica è approvata. Consente una comunicazione rapida e priva di burocrazia del bisogno personale. Tutte le proposte delle minoranze creano incertezza giuridica senza motivo e vanno respinte.

FER: le modifiche consentono una disdetta più semplice in caso di bisogno personale e sono accolte con favore. Alcuni concetti si prestano però a diverse interpretazioni.

VZI: gli adeguamenti proposti non sono efficaci per ottenere la disponibilità necessaria della propria abitazione o del locale commerciale entro un termine utile. Occorre escludere la protrazione nell'ambito delle disdette per bisogno personale attuale e, in caso di contestazione della disdetta, il giudice chiamato a decidere circa l'espulsione deve pronunciarsi, nel quadro della procedura sommaria, sia in merito alla disdetta che in merito all'espulsione. Il CPC deve essere integrato di conseguenza.

MV BE, MV RG Emmental-Oberaargau, MV RG Thun-Oberland, MV ZH, ASLOCA neuchâteloise, MVDF ASLOCA Vaud: si constata con soddisfazione che il CPC non è stato modificato e che non vi sono stati assoggettamenti alla procedura sommaria. La proposta riduce però ulteriormente la tutela del conduttore, dal momento che la ponderazione degli interessi sarà sempre a favore del locatore, anche quando il conduttore si troverà in una situazione precaria. Nella pratica si fa spesso valere il bisogno personale per poter locare l'abitazione a un prezzo più alto dopo la disdetta. Occorre creare una possibilità di sanzionamento in caso di disdetta per bisogno personale dettata da questo tipo di pretesti, facendo in modo che il locatore sia tenuto a rispondere dei danni nei confronti del conduttore.

ASLOCA Broye vaudoise, ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs: si constata con soddisfazione che il CPC non è stato modificato e che non vi sono stati assoggettamenti alla procedura sommaria. La proposta riduce però ulteriormente la tutela del conduttore, dal momento che la ponderazione degli interessi sarà sempre a favore del locatore, anche quando il conduttore si troverà in una situazione precaria. Nella pratica non vi sono inoltre possibilità di sanzionare il locatore in caso di bisogno personale

pretestuoso. I conduttori non sono in grado di ripristinare la situazione giuridica precedente. In questi casi i locatori dovrebbero quindi essere assoggettati all'articolo 325^{bis} CP.

MV BS: la modifica è fermamente respinta. Il problema è lo squilibrio generato da un contratto nel quale il conduttore è la parte più debole. La protezione dalla disdetta verrebbe vanificata se il locatore non fosse più tenuto a documentare il bisogno personale urgente. I concetti giuridici che necessitano di interpretazioni creano incertezza. Nella pratica si fa spesso valere il bisogno personale per poter locare l'abitazione a un prezzo più alto dopo la disdetta. Occorre creare una possibilità di sanzionamento in caso di disdetta per bisogno personale dettata da questo tipo di pretesti, facendo in modo che il locatore sia tenuto a rispondere dei danni nei confronti del conduttore.

5.3.2 Articolo 261 capoverso 2 CO: alienazione della cosa e minoranza

5.3.2.1 Cantoni

FR: il Cantone accoglie con favore l'adeguamento proposto. Il parere della minoranza è respinto.

TI: il concetto di bisogno personale importante e attuale stabilito sulla base di una valutazione oggettiva è approvato. La responsabilità del locatore precedente secondo l'articolo 261 capoverso 3 CO rimane invariata. Si respinge invece la proposta di minoranza di introdurre il termine «concreto».

ZG: l'elemento «sulla base di una valutazione oggettiva» è inutile, perché il diritto deve sempre essere applicato in base a una valutazione oggettiva. Questo è vero soprattutto per le autorità di conciliazione, che ne danno garanzia grazie alla loro composizione paritetica. Il parere della minoranza è respinto.

GE: la modifica proposta cambia l'equilibrio attuale tra le parti. Il carattere materiale dell'urgenza del bisogno personale viene notevolmente limitato. Si propone di introdurre espressamente nella disposizione che il bisogno personale deve essere *concreto*, importante e attuale.

LU: la nuova formulazione potrebbe non avere alcun impatto sul fatto che l'urgenza continui a rivestire un certo ruolo. L'aggiunta di «valutazione oggettiva» è solo un'operazione di facciata. Lo stesso vale per l'inserimento di «concreto» nella proposta della minoranza. L'introduzione di concetti giuridici non chiaramente definiti complica notevolmente l'applicazione della norma. Se ciò si verifica, occorrerebbe aggiornare la disposizione sulla base delle formulazioni usate nella giurisprudenza.

GR: l'attuale aggettivo «urgente» contenuto nell'articolo 261 capoverso 2 lettera a CO verrà sostituito con «importante e attuale». Questa espressione è poco concreta quanto la precedente e deve quindi essere interpretata dai tribunali, con il risultato che nulla cambia rispetto ad oggi.

5.3.2.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

PSS: se si vuole apportare una modifica, allora il testo deve essere adeguato conformemente alla proposta della minoranza, secondo cui il bisogno personale deve essere *concreto*, importante e attuale.

5.3.2.3 Altre organizzazioni interessate

HEV: la formulazione che definisce il bisogno personale «importante» «sulla base di una valutazione oggettiva» deve essere stralciato, poiché il bisogno personale a cui ci si appella comporta inevitabilmente una certa soggettività. Il testo deve essere modificato in modo da ammettere la possibilità di disdetta se il nuovo proprietario fa valere un *bisogno personale attuale*, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. La proposta della minoranza è respinta.

AIS: per snellire come richiesto le procedure in caso di disdetta per bisogno personale, l'acquirente di un oggetto deve poterne disporre entro un termine utile in caso di *bisogno personale attuale*.

CGI: la disposizione è approvata, ma il testo deve essere adeguato in modo da ammettere la possibilità di disdetta se il nuovo proprietario fa valere un *bisogno attuale*, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. La proposta della minoranza è rifiutata.

CATEF: le modifiche proposte vanno nella giusta direzione. Sono giustificate nell'ottica dell'accesso alla proprietà di cui all'articolo 108 Cost. Un miglioramento delle condizioni materiali non è però sufficiente se poi, nonostante un bisogno reale e concreto, passano anni prima dell'attuazione.

SVIT: il criterio «importante e attuale» non offre alcuna prospettiva di accorciamento della procedura rispetto allo status quo. Si propone quindi la formulazione «bisogno personale attuale». La proposta della minoranza è rifiutata.

5.3.2.4 Partecipanti non interpellati ufficialmente

SVBK: la modifica è approvata. Formulazioni quali bisogno personale «concreto» generano senza motivo incertezza giuridica: la proposta della minoranza è quindi respinta.

FER: il testo deve essere modificato in modo da ammettere la possibilità di disdetta se il nuovo proprietario fa valere un *bisogno attuale*, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. La proposta della minoranza è rifiutata.

VZI: l'acquirente deve poter disporre dell'oggetto entro un termine utile in caso di bisogno personale attuale. Il testo deve essere modificato in modo da ammettere la possibilità di disdetta se il nuovo proprietario fa valere un *bisogno personale attuale*, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. La proposta della minoranza è rifiutata.

5.3.3 Articolo 271a capoverso 3 lettera a CO: disdetta da parte del locatore e minoranza

5.3.3.1 Cantoni

FR: il Cantone accoglie con favore l'adeguamento proposto. Il parere della minoranza è respinto.

TI: la modifica corrisponde al necessario adattamento dell'articolo 261 capoverso 2 lettera a CO. La versione del progetto va preferita rispetto alla proposta della minoranza.

ZG: l'elemento «sulla base di una valutazione oggettiva» è inutile, perché il diritto deve sempre essere applicato in base a una valutazione oggettiva. Questo è vero soprattutto per le autorità di conciliazione, che ne danno garanzia grazie alla loro composizione paritetica. Il parere della minoranza è respinto.

GE: la modifica proposta cambia l'equilibrio attuale tra le parti. Il carattere materiale dell'urgenza del bisogno personale viene notevolmente limitato. Si propone di introdurre espressamente nella disposizione che il bisogno personale deve essere concreto, importante e attuale.

LU: la nuova formulazione potrebbe non avere alcun impatto sul fatto che l'urgenza continui a rivestire un certo ruolo. L'aggiunta di «valutazione oggettiva» è solo un'operazione di facciata. Lo stesso vale per l'inserimento di «concreto» nella proposta della minoranza. L'introduzione di concetti giuridici non chiaramente definiti complica notevolmente l'applicazione della norma. Se ciò si verifica, occorrerebbe aggiornare la disposizione sulla base delle formulazioni usate nella giurisprudenza.

GR: l'inserimento di «sulla base di una valutazione oggettiva» ha poco senso. La valutazione si fonda sulla logica e l'analisi giuridica deve sempre essere oggettiva. Il bisogno personale è molto soggettivo e non deve essere oggettivato dalla legge.

BS: nella situazione giuridica attuale si tiene già conto in modo adeguato del bisogno personale. L'obiettivo di snellire la procedura non è raggiunto. La proposta della minoranza è rifiutata.

5.3.3.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

PSS: se si vuole apportare una modifica, allora il testo deve essere adeguato conformemente alla proposta della minoranza, secondo cui il bisogno personale deve essere concreto, importante e attuale.

5.3.3.3 Altre organizzazioni interessate

HEV: la formulazione che definisce il bisogno personale «importante» «sulla base di una valutazione oggettiva» deve essere stralciato, poiché il bisogno personale a cui ci si appella comporta inevitabilmente una certa soggettività. Il testo deve essere modificato in modo da ammettere la possibilità di disdetta se il nuovo proprietario fa valere un bisogno personale attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. La proposta della minoranza è rifiutata.

AIS: per snellire come richiesto le procedure in caso di disdetta per bisogno personale, l'acquirente di un oggetto deve poterne disporre entro un termine utile in caso di bisogno personale attuale.

CGI: la disposizione è approvata, ma il testo deve essere adeguato in modo da ammettere la possibilità di disdetta se il nuovo proprietario fa valere un bisogno attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. La proposta della minoranza è rifiutata.

CATEF: questa modifica è necessaria per evitare inutili conflitti. La proposta della minoranza è rifiutata. Nell'articolo 271 a capoverso 3 lettera d occorre stralciare il rimando all'articolo 261 capoverso 2 CO contenuto tra parentesi.

SVIT: il criterio «importante e attuale» non offre alcuna prospettiva di accorciamento della procedura rispetto allo status quo. Si propone quindi la formulazione «bisogno personale attuale». La proposta della minoranza è rifiutata.

5.3.3.4 Partecipanti non interpellati ufficialmente

SVBK: la modifica è approvata. Formulazioni quali bisogno personale «concreto» generano senza motivo incertezza giuridica: la proposta della minoranza è quindi respinta.

FER: il testo deve essere modificato in modo da ammettere la possibilità di disdetta se il nuovo proprietario fa valere un bisogno attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. La proposta della minoranza è rifiutata.

VZI: l'acquirente deve poter disporre dell'oggetto entro un termine utile in caso di bisogno personale attuale. Il testo deve essere modificato in modo da ammettere la possibilità di disdetta se il nuovo proprietario fa valere un bisogno personale attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. La proposta della minoranza è rifiutata.

5.3.4 Articolo 272 capoverso 2 lettera d CO: protrazione della locazione e minoranza

5.3.4.1 Cantoni

FR: il Cantone accoglie con favore l'adeguamento proposto. Il parere della minoranza è respinto.

TI: la modifica è opportuna per evitare di essere nuovamente confrontati con il concetto dell'urgenza. La proposta di minoranza non appare attuabile poiché mantiene il concetto di urgenza, creando un ingiustificato squilibrio nei confronti del conduttore.

ZG: l'elemento «sulla base di una valutazione oggettiva» è inutile, perché il diritto deve sempre essere applicato in base a una valutazione oggettiva. L'integrazione proposta non è necessaria, poiché la ponderazione degli interessi implica sempre la verifica del bisogno personale in termini di urgenza, importanza e attualità. Anche la proposta della minoranza è rifiutata.

GE: si propone di introdurre espressamente nella disposizione che il bisogno personale deve essere concreto, importante e attuale.

LU: la nuova formulazione potrebbe non avere alcun impatto sul fatto che l'urgenza continui a rivestire un certo ruolo. L'aggiunta di «valutazione oggettiva» è solo un'operazione di facciata. L'introduzione di concetti giuridici non chiaramente definiti complica notevolmente l'applicazione della norma. Se ciò si verifica, occorrerebbe aggiornare la disposizione sulla base delle formulazioni usate nella giurisprudenza.

GR: l'attuale aggettivo «urgente» contenuto nell'articolo 272 capoverso 2 lettera d CO verrà sostituito con «importante e attuale». Questa espressione è poco concreta quanto la precedente. L'inserimento di «sulla base di una valutazione oggettiva» ha poco senso. La valutazione si fonda sulla logica e l'analisi giuridica deve sempre essere oggettiva. Il bisogno personale è molto soggettivo e non deve essere oggettivato dalla legge.

OW: si nutrono dubbi sul fatto che la nuova formulazione sia migliore. In caso di un'eventuale protrazione è assolutamente necessario ponderare gli interessi del nuovo proprietario e del conduttore nel caso specifico.

5.3.4.2 Partiti rappresentati nell'Assemblea federale

PSS: se si vuole apportare una modifica, allora il testo dovrebbe essere adeguato conformemente alla proposta della minoranza, secondo cui il bisogno personale deve essere concreto, importante e attuale.

5.3.4.3 Altre organizzazioni interessate

HEV: oggi il nuovo proprietario deve aspettare anni per poter usufruire della propria abitazione o del proprio locale commerciale a causa del lungo iter e della possibilità di protrazione. Questa situazione è molto preoccupante dal punto di vista del diritto dei proprietari ed è in contrasto con l'intento legislativo di permettere al nuovo acquirente di usufruire della propria abitazione o del locale commerciale entro un termine

utile. L'adeguamento proposto è quindi rifiutato. Occorre invece aggiungere all'articolo 272a capoverso 1 CO una lettera e che stabilisca che la protrazione è esclusa in caso di disdetta per la quale il locatore faccia valere, sulla base di una valutazione oggettiva, un bisogno personale attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. La proposta della minoranza è rifiutata.

AIS: per snellire la procedura come richiesto occorre escludere la protrazione in caso di disdette per bisogno personale attuale. La proposta della minoranza inasprisce i problemi della prassi del diritto in vigore e deve essere respinta.

CGI: la disposizione è approvata, ma il testo deve essere adeguato in modo da ammettere la possibilità di disdetta se il nuovo proprietario fa valere un bisogno attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. La proposta della minoranza è rifiutata.

CATEF: l'adeguamento proposto è approvato. La proposta della minoranza è rifiutata in modo esplicito.

SVIT: il criterio «importante e attuale» non offre alcuna prospettiva di accorciamento della procedura rispetto allo status quo. Si propone quindi la formulazione «bisogno personale attuale». La proposta della minoranza è rifiutata.

5.3.4.4 Partecipanti non interpellati ufficialmente

SVBK: la modifica è approvata. Formulazioni quali bisogno personale «concreto» generano senza motivo incertezza giuridica: la proposta della minoranza è quindi respinta.

FER: il testo deve essere modificato in modo da ammettere la possibilità di disdetta se il nuovo proprietario fa valere un bisogno attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. La proposta della minoranza è rifiutata.

VZI: per snellire la procedura come richiesto occorre escludere la protrazione in caso di disdette per bisogno personale attuale. La proposta della minoranza inasprisce i problemi della prassi del diritto in vigore e deve essere respinta.

ASLOCA Lausanne, ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs, ASLOCA Broye vaudoise: se la protrazione resta possibile nell'ambito di questa disdetta, i conduttori saranno meno propensi a contestare davanti a un tribunale. L'abolizione della protrazione comporterebbe un sovraccarico per i tribunali, i cui costi ricadrebbero sulla collettività. Per evitare le procedure i locatori potrebbero essere incentivati a concedere una protrazione di alcuni mesi, la cui durata risulterebbe molto inferiore a quella della protrazione prevista dal diritto vigente. I conduttori si ritroverebbero così alla mercé delle pratiche degli ambienti immobiliari. Questo non sembra compatibile con l'equilibrio auspicato dal legislatore.

6 Allegato: lista dei destinatari della consultazione e pareri pervenuti

1. Kantone / Cantons / Cantoni		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Staatskanzlei des Kantons Zürich Chancellerie d'État du canton de Zurich Cancelleria dello Stato del Cantone di Zurigo	ZH	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Bern Chancellerie d'État du canton de Berne Cancelleria dello Stato del Cantone di Berna	BE	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Luzern Chancellerie d'État du canton de Lucerne Cancelleria dello Stato del Cantone di Lucerna	LU	<input checked="" type="checkbox"/>
Standeskanzlei des Kantons Uri Chancellerie d'État du canton d'Uri Cancelleria dello Stato del Cantone di Uri	UR	
Staatskanzlei des Kantons Schwyz Chancellerie d'État du canton de Schwytz Cancelleria dello Stato del Cantone di Svitto	SZ	
Staatskanzlei des Kantons Obwalden Chancellerie d'État du canton d'Obwald Cancelleria dello Stato del Cantone di Obvaldo	OW	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Nidwalden Chancellerie d'État du canton de Nidwald Cancelleria dello Stato del Cantone di Nidvaldo	NW	<input checked="" type="checkbox"/>
Regierungskanzlei des Kantons Glarus Chancellerie d'État du canton de Glaris Cancelleria dello Stato del Cantone di Glarona	GL	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Zug Chancellerie d'État du canton de Zoug Cancelleria dello Stato del Cantone di Zugo	ZG	<input checked="" type="checkbox"/>

Staatskanzlei des Kantons Freiburg Chancellerie d'Etat du Canton de Fribourg Cancelleria dello Stato del Cantone di Friburgo	FR	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Solothurn Chancellerie d'Etat du canton de Soleure Cancelleria dello Stato del Cantone di Soletta	SO	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Basel-Stadt Chancellerie d'Etat du canton de Bâle-Ville Cancelleria dello Stato del Cantone di Basilea Città	BS	<input checked="" type="checkbox"/>
Landeskanzlei des Kantons Basel-Landschaft Chancellerie d'Etat du canton de Bâle-Campagne Cancelleria dello Stato del Cantone di Basilea Campagna	BL	<input checked="" type="checkbox"/> rinuncia
Staatskanzlei des Kantons Schaffhausen Chancellerie d'Etat du canton de Schaffhouse Cancelleria dello Stato del Cantone di Sciaffusa	SH	<input checked="" type="checkbox"/>
Kantonskanzlei des Kantons Appenzell Ausserrhoden Chancellerie d'Etat du canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures Cancelleria dello Stato del Cantone di Appenzello Esterno	AR	<input checked="" type="checkbox"/>
Ratskanzlei des Kantons Appenzell Innerrhoden Chancellerie d'Etat du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures Cancelleria dello Stato del Cantone di Appenzello Interno	AI	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons St. Gallen Chancellerie d'Etat du canton de St-Gall Cancelleria dello Stato del Cantone di San Gallo	SG	<input checked="" type="checkbox"/>
Standeskanzlei des Kantons Graubünden Chancellerie d'Etat du canton des Grisons Cancelleria dello Stato del Cantone dei Grigioni	GR	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Aargau	AG	<input checked="" type="checkbox"/>

Chancellerie d'État du canton d'Argovie Cancelleria dello Stato del Cantone di Argovia		
Staatskanzlei des Kantons Thurgau Chancellerie d'État du canton de Thurgovie Cancelleria dello Stato del Cantone di Turgovia	TG	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Tessin Chancellerie d'État du canton du Tessin Cancelleria dello Stato del Cantone Ticino	TI	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Waadt Chancellerie d'État du canton de Vaud Cancelleria dello Stato del Cantone di Vaud	VD	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Valais Chancellerie d'État du canton du Valais Cancelleria dello Stato del Cantone Vallese	VS	
Staatskanzlei des Kantons Neuenburg Chancellerie d'État du canton de Neuchâtel Cancelleria dello Stato del Cantone di Neuchâtel	NE	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Genf Chancellerie d'État du canton de Genève Cancelleria dello Stato del Cantone di Ginevra	GE	<input checked="" type="checkbox"/>
Staatskanzlei des Kantons Jura Chancellerie d'État du canton du Jura Cancelleria dello Stato del Cantone del Giura	JU	
Konferenz der Kantonsregierungen Conférence des gouvernements cantonaux Conferenza dei Governi cantonali	KdK CdC CdC	

2. In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien / partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale / partiti rappresentati nell'Assemblea federale		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Die Mitte Le Centre Alleanza del Centro	Die Mitte	<input checked="" type="checkbox"/>
Eidgenössisch-Demokratische Union Union Démocratique Fédérale Unione Democratica Federale	EDU UDF UDF	
Ensemble à Gauche	EAG	
Evangelische Volkspartei der Schweiz Parti évangélique suisse Partito evangelico svizzero	EVP PEV PEV	
FDP. Die Liberalen PLR. Les Libéraux-Radicaux PLR.I Liberali Radicali	FDP PLR PLR	<input checked="" type="checkbox"/>
Grüne Partei der Schweiz Parti écologiste suisse Partito ecologista svizzero	GPS PES PES	<input checked="" type="checkbox"/>
Grünliberale Partei Schweiz Parti vert'libéral Suisse Partito verde liberale svizzero	glp pvl pvl	
Lega dei Ticinesi (Lega)	Lega	
Partei der Arbeit Parti suisse du travail	PDA PST	
Schweizerische Volkspartei Union Démocratique du Centre Unione Democratica di Centro	SVP UDC UDC	<input checked="" type="checkbox"/>
Sozialdemokratische Partei der Schweiz Parti socialiste suisse Partito socialista svizzero	SPS PSS PSS	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete / associations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national / associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Schweizerischer Gemeindeverband Association des Communes Suisses Associazione dei Comuni Svizzeri	SGV ACS ACS	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerischer Städteverband Union des villes suisses Unione delle città svizzere	SSV UVS UCS	<input checked="" type="checkbox"/>

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete Groupement suisse pour les régions de montagne Gruppo svizzero per le regioni di montagna	SAB	
--	-----	--

4. Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft / associations faitières de l'économie qui œuvrent au niveau national / associazioni mantello nazionali dell'economia		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
economiesuisse Verband der Schweizer Unternehmen Fédération des entreprises suisses Federazione delle imprese svizzere Swiss business federation	economiesuisse	
Schweizerischer Gewerbeverband Union suisse des arts et métiers Unione svizzera delle arti e mestieri	sgv usam usam	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerischer Arbeitgeberverband Union patronale suisse Unione svizzera degli imprenditori	SAV UPS UPS	<input checked="" type="checkbox"/> rinuncia
Schweiz. Bauernverband Union suisse des paysans Unione svizzera dei contadini	SBV USP USC	
Schweizerische Bankiervereinigung Association suisse des banquiers Associazione svizzera dei banchieri Swiss Bankers Association	SBV ASB ASB	
Schweiz. Gewerkschaftsbund Union syndicale suisse Unione sindacale svizzera	SGB USS USS	<input checked="" type="checkbox"/>
Kaufmännischer Verband Schweiz Société suisse des employés de commerce Società svizzera degli impiegati di commercio	kfmv SEC SIC	
Travail.Suisse	Travail.Suisse	

5. Weitere interessierte Organisationen / autres organisations intéressées / altre organizzazioni interessate		
Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Hauseigentümerverband Schweiz Association suisse des proprié- taires fonciers Associazione svizzera dei pro- prietari fondiari	HEV	<input checked="" type="checkbox"/>
Camera ticinese dell'Economia Fondiaria	CATEF	<input checked="" type="checkbox"/>
Union suisse des profession- nels de l'immobilier	USPI	<input checked="" type="checkbox"/>
Fédération Romande Immobi- lière	FRI	<input checked="" type="checkbox"/>
Chambre genevoise immobi- lière	CGI	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweiz. Verband der Immobi- lienwirtschaft Association suisse de l'écono- mie immobilière Associazione svizzera dell'economia immobiliare	SVIT	<input checked="" type="checkbox"/>
Verband Immobilien Schweiz Association immobilier Suisse	VIS AIS	<input checked="" type="checkbox"/>
Casafair Schweiz HabitatDurable Suisse	Casafair	<input checked="" type="checkbox"/>
Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger Coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique Cooperative d'abitazione sviz- zera – federazione dei commit- tenti d'utilità pubblica	WBG Schweiz	<input checked="" type="checkbox"/>
WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften LOGEMENT SUISSE – Asso- ciation des Coopératives d'habi- tation	WOHNEN SCHWEIZ	<input checked="" type="checkbox"/> rinuncia
Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Pu- blic	ARMOUP	
Cooperative d'Abitazione Sviz- zera Sezione della Svizzera Ita- liana	Cassi	
Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz	MV	<input checked="" type="checkbox"/> insieme con ASLOCA
Association suisse des locatai- res	ASLOCA	<input checked="" type="checkbox"/> insieme con MV

Associazione Svizzera Inquilini – Sezione della Svizzera Italiana	ASI-SSI	<input checked="" type="checkbox"/>
Dachverband der regionalen Mieterinnen- und Mieterverbände in der Deutschschweiz	MVD	<input checked="" type="checkbox"/>
Stiftung für Konsumentenschutz		
Schweiz. Konsumentenforum kf	kf	
Fédération romande des consommateurs		
Associazione consumatrici e consumatori della Svizzera italiana	ACSI	
Verband der Geschäftsmieter		
Verband Schweizerischer Kantonalbanken Union des Banques Cantionales Suisses	VSKB UBCS	<input checked="" type="checkbox"/> rinuncia
Konferenz der kantonalen Sozialdirektorinnen und – direktoren Conférence des directrices et directeurs cantonaux des affaires sociales	SODK CDAS	
Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter Association suisse des Magistrats de l'ordre judiciaire Associazione svizzera dei magistrati Associazion svizra dals derchaders	SVR ASM ASM ASD	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerischer Anwaltsverband Fédération Suisse des Avocats Federazione Svizzera degli Avvocati	SAV FSA FSA	
Demokratische Juristinnen und Juristen Schweiz Juristes Démocrates de Suisse	DJS JDS	
Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement	KGAST CAFP	<input checked="" type="checkbox"/>

6. Nicht offiziell angeschriebene Teilnehmende / Participants non invités officiellement / Partecipanti non interpellati ufficialmente

Adressaten Destinataires Destinatari	Abkürzungen Abréviations Abbreviazioni	Eingegangene Stellungnahme Avis reçu Parere pervenuto
Centre Patronal	CP	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern	MV BE	<input checked="" type="checkbox"/>

Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Emmental- Oberaargau	MV RG Emmental-Oberaargau	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland	MV RG Thun-Oberland	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Zürich	MV ZH	<input checked="" type="checkbox"/>
Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korpora- tionen Fédération suisse des bour- geoisies et corporations Federazione svizzera dei patri- ziati Federaziun svizra da las visch- nancas burgaisas e corpora- ziuns	SVBK	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des loca- taires neuchâteloise	ASLOCA neuchâteloise	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des loca- taires, section de l'aggloméra- tion lausannoise	ASLOCA Lausanne	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des loca- taires, section Vevey, la Tour- de-Peilz et environs	ASLOCA Vevey, la Tour-de- Peilz et environs	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Deutschfreiburg	MVDF	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des loca- taires, section de la Broye vau- doise	ASLOCA Broye vaudoise	<input checked="" type="checkbox"/>
GastroSuisse		<input checked="" type="checkbox"/>
Fédération des Entreprises Ro- mandes	FER	<input checked="" type="checkbox"/>
Association suisse des loca- taires, section vaudoise	ASLOCA Vaud	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt	MV BS	<input checked="" type="checkbox"/>
Vereinigung Zürcher Immo- bilienunternehmen	VZI	<input checked="" type="checkbox"/>