Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

FF 2022
www.dirittofederale.admin.ch
La versione elettronica firmata
è quella determinante

18.475

Iniziativa parlamentare
Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari

Rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale

del 18 agosto 2022

Onorevoli colleghi,

con il presente rapporto vi sottoponiamo il progetto di modifica del Codice delle obbligazioni, che trasmettiamo nel contempo per parere al Consiglio federale.

La Commissione vi propone di approvare il progetto di legge allegato.

18 agosto 2022

In nome della Commissione:

La presidente, Christa Markwalder

Compendio

L'iniziativa parlamentare «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari» è attuata mediante un adeguamento di tre disposizioni del Codice delle obbligazioni. Le modifiche concernono il cambiamento del proprietario a seguito dell'alienazione della cosa, la contestazione della disdetta del locatore e il diritto del conduttore a protrarre la locazione. Le modifiche di legge relative all'attuazione dell'iniziativa parlamentare fanno parte di uno di tre progetti da realizzare separatamente.

Situazione iniziale

La Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale propone di attuare mediante tre progetti di atto normativo separati le richieste di quattro iniziative parlamentari su determinate questioni inerenti al diritto di locazione. I tre progetti prevedono adeguamenti concernenti la sublocazione, le prescrizioni formali in caso di aumento di pigione e altre modifiche unilaterali, nonché la disdetta per bisogno personale.

Contenuto del progetto

La modifica è prevista nell'ambito della disdetta per bisogno personale. Le condizioni vigenti, secondo le quali per far valere un bisogno personale deve sussistere un'emergenza temporale e materiale, devono essere attenuate, di modo che per un nuovo proprietario sarà più facile dare e far valere una disdetta.

Una minoranza della Commissione propone di non entrare in materia sulla disdetta per bisogno personale del locatore perché ritiene che i requisiti per invocare il bisogno personale debbano essere formulati in modo più restrittivo. Altre minoranze della Commissione propongono in tal senso un'altra formulazione dei tre articoli da modificare.

Rapporto

1 Situazione iniziale e lavori della Commissione

1.1 Iniziativa parlamentare 18.475 (Merlini)

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 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).

L'iniziativa parlamentare propone l'elaborazione di un disegno di atto legislativo dell'Assemblea federale per modificare il Codice delle obbligazioni (CO)[1] e/o il Codice di procedura civile (CPC)[2] affinché la durata media dei contenziosi civili in materia di disdetta della locazione per bisogno proprio ai sensi degli articoli 261 capoverso 2 lettera a, 271*a* capoverso 3 lettere a e 272 capoverso 2 lettera b CO venga significativamente ridotta rispetto alla situazione attuale. Da una parte il disegno di legge dovrebbe mitigare i presupposti troppo rigorosi stabiliti dalla prassi giudiziaria affinché sia riconosciuta l'urgenza del bisogno proprio ai sensi delle summenzionate disposizioni del CO e, dall'altra, dovrebbe stabilire l'applicabilità della procedura sommaria in materia di disdetta della locazione con fissazione di termini che assicurino l'evasione dei contenziosi civili entro un lasso di tempo ragionevolmente breve (al massimo alcuni mesi), eventualmente anche attraverso la limitazione dei rimedi di diritto.

Nella motivazione l'autore dell'iniziativa parlamentare rileva che il nuovo proprietario di un'abitazione o di locali commerciali può disdire la locazione in corso, rispettando il termine legale di preavviso, rispettivamente di tre o sei mesi, soltanto se fa valere un urgente bisogno personale, suo proprio o dei suoi parenti o affini (art. 261 cpv. 2 lett. a CO). In realtà, troppo spesso il diritto materiale e processuale vigente impedisce *de facto* al nuovo locatore di entrare in possesso dell'oggetto locato. Infatti, contestando la disdetta della locazione, come avviene normalmente, il conduttore avvia una lunga procedura civile nella quale il locatore è tenuto a dimostrare l'urgenza del bisogno proprio.

L'autore dell'iniziativa parlamentare rileva inoltre che, secondo la giurisprudenza consolidata del Tribunale federale, il bisogno proprio è considerato urgente soltanto se e quando non si possa pretendere dal locatore, per ragioni economiche o di altra natura, che egli rinunci all'uso dell'abitazione o dei locali commerciali locati (cfr. per es. DTF 142 III 336, consid. 5.2.2 pag. 340 e 5.3.3 pag. 341). Le disposizioni in materia di protezione contro le disdette consentono così al conduttore di paralizzare per molti mesi, spesso per anni, la procedura di scioglimento del rapporto locativo anche

1 RS **220**
2 RS **272**

se tutte e quattro le autorità giudiziarie accertano l'esistenza del bisogno urgente e quindi la fondatezza della disdetta e rifiutano di concedere una proroga della locazione.

La nozione stessa di urgenza risulta pertanto incompatibile con i tempi troppo lunghi della procedura di contestazione e rende *de facto* impossibile per il locatore la pronta disponibilità dell'oggetto locato per far fonte ai bisogni propri o dei suoi familiari, costringendolo spesso a trovare soluzioni alternative che gli creano costi aggiuntivi.

Il 14 novembre 2019 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale (CAG-N) ha dato seguito all'iniziativa parlamentare. Il 10 agosto 2020 vi ha dato seguito anche la Commissione degli affari giuridici del Consiglio degli Stati (CAG-S).

1.2 Contesto

L'iniziativa parlamentare 18.475 chiede di modificare il CO e/o il CPC affinché la durata media dei contenziosi civili in materia di disdetta della locazione per bisogno personale ai sensi degli articoli 261 capoverso 2 lettera a, 271*a* capoverso 3 lettera a e 272 capoverso 2 lettera b CO venga significativamente ridotta rispetto alla situazione attuale. Il progetto preliminare prevede, da un lato, di allentare i rigidi presupposti secondo le summenzionate disposizioni del CO per riconoscere l'urgenza del bisogno personale e, dall'altro, di stabilire l'applicabilità della procedura sommaria in materia di disdetta della locazione con fissazione di termini che assicurino l'evasione dei contenziosi civili entro alcuni mesi.

Se vi è un bisogno personale urgente, il locatore può disdire la cosa locata per il prossimo termine legale e la possibilità di contestare la disdetta secondo l'articolo 271*a* CO è limitata. Il bisogno personale e l'urgenza sono rilevanti nella ponderazione degli interessi per concedere una protrazione della locazione secondo l'articolo 272 CO. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale[3], l'urgenza del bisogno personale, oltre che temporale, deve essere materiale. Queste condizioni possono essere attenuate precisando nelle summenzionate disposizioni del CO che è sufficiente far valere sulla base di una valutazione oggettiva un bisogno personale importante e attuale.

L'applicabilità di una procedura più rapida nel caso di disdetta di una locazione per bisogno personale urgente richiederebbe l'adeguamento delle pertinenti disposizioni procedurali del CPC

1.3 Lavori preliminari della Commissione

La CAG-N ha avviato i lavori preliminari per l'attuazione delle quattro iniziative parlamentari 15.455 Egloff «Impedire le sublocazioni abusive», 16.458 Vogler «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili», 16.459 Feller «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente» e 18.475 (Merlini) Markwalder

3 DTF **142** III 336 consid. 5.2.3; **132** III 737 consid. 3.4.3; **118** II 50 consid. 3. d.

«Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari» nella seduta del 5 febbraio 2021, decidendo di raggrupparle in un unico progetto articolato tuttavia in diversi atti normativi. In tal modo sono state poste le basi per poter 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 consultazione sui progetti preliminari.

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

2 Procedura di consultazione

2.1 Introduzione

I progetti preliminari e il rapporto esplicativo si riferivano 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 prevedevano una modifica del CO, mentre l'ultima proponeva anche di modificare il CPC.

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» e 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». Il 6 dicembre 2021, data fissata per il termine della consultazione, erano pervenute in totale 64 risposte, di cui 60 contenevano un parere sui contenuti.

2.2 Progetto preliminare

2.2.1 Proposta di non entrare in materia

Una *minoranza (Dandrès, Arslan, Brélaz, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Marti Min Li, Schlatter Suter)* ha respinto la versione del progetto preliminare approvata dalla Commissione; secondo l'articolo 74 capoverso 5 della legge sul Parlamento (LParl)[4] questo equivale a una non entrata in materia. Secondo tale minoranza il progetto preliminare si spinge troppo oltre.

4 RS **171.10**

2.2.2 Cambiamento di proprietario a seguito dell'alienazione della cosa (art. 261 cpv. 2 lett. a CO)

Nel diritto di locazione vi sono tre disposizioni che concernono il bisogno personale del proprietario. Nel «Capo primo: Disposizioni generali», l'articolo 261 CO fa riferimento al cambiamento di proprietario a seguito dell'alienazione della cosa. Sulla base del vigente articolo 261 capoverso 2 lettera a CO il nuovo proprietario, in caso di locazione di abitazioni o locali commerciali, può dare la disdetta per la prossima scadenza legale se fa valere un urgente bisogno personale, suo proprio o dei suoi parenti o affini. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale il bisogno personale è considerato urgente se per motivi economici o di altro tipo non è ragionevole aspettarsi che il locatore rinunci all'uso dell'appartamento o della casa in affitto. Per la decisione si devono considerare tutte le circostanze rilevanti del caso singolo. L'urgenza va intesa in senso temporale e materiale[5]. Vi devono essere motivi che, sulla base di una valutazione oggettiva, rivestano una certa importanza[6].

L'autore dell'iniziativa parlamentare 18.475 e la maggioranza della CAG-N hanno ritenuto che i requisiti per far valere l'urgente bisogno personale siano problematici. Il progetto preliminare prevedeva pertanto una nuova formulazione dell'*articolo 261 capoverso 2 lettera a CO*. Nel caso di abitazioni o locali commerciali il nuovo proprietario doveva poter dare la disdetta per la prossima scadenza legale, rispettando il termine legale di preavviso, se sulla base di una valutazione oggettiva faceva valere un bisogno personale importante e attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini.

Una *minoranza (Dandrès, Arslan, Brélaz, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Marti Min Li, Schlatter, Suter)* voleva che i criteri per invocare l'urgente bisogno personale fossero formulati in modo più restrittivo. Ha pertanto proposto una formulazione secondo la quale il proprietario può dare la disdetta se sulla base di una valutazione oggettiva fa valere un bisogno personale concreto, importante e attuale.

2.2.3 Disdetta da parte del locatore (art. 271*a* CO)

L'articolo 271*a* CO disciplina la contestabilità della disdetta data dal locatore e si trova nel «Capo terzo: Della protezione dalle disdette in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali». Secondo l'articolo 271*a* capoverso 1 lettere d ed e, una disdetta può essere contestata in particolare se è data dal locatore durante un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione, sempre che il conduttore non l'abbia intrapreso in maniera abusiva, e se è data nei tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione e nel corso del quale il locatore è risultato ampiamente soccombente (lett. e n. 1), ha ritirato o sensibilmente ridotto le sue pretese o conclusioni (lett. e n. 2), ha rinunciato ad adire il giudice (lett. e n. 3) oppure ha concluso una transazione con il conduttore o si è comunque accordato con lui (lett. e n. 4). Secondo l'articolo 271*a*

5 DTF **118** II 50 consid. 3. d) pag. 55; DTF **142** III 336 consid. 5.2.3 pag. 341.
6 DTF **118** II 50 consid. 3. d) pag. 55.

capoverso 3 lettera a CO le lettere d ed e del capoverso 1 non si applicano se è stata data la disdetta perché la cosa locata occorre al fabbisogno personale urgente del locatore, dei suoi stretti parenti o affini. Secondo il Tribunale federale il fabbisogno personale urgente del locatore secondo l'articolo 271*a* capoverso 3 CO è dato quando, per motivi economici o di altro tipo, non è ragionevole aspettarsi che il locatore rinunci all'uso dell'appartamento o della casa in affitto. Per la decisione si devono valutare tutte le circostanze rilevanti del caso. L'urgenza va intesa in senso temporale e materiale[7]. Vi devono essere motivi che, sulla base di una valutazione oggettiva, siano di una certa importanza[8].

L'autore dell'iniziativa parlamentare 18.475 e una maggioranza della CAG-N hanno ritenuto che i requisiti per far valere il fabbisogno personale urgente secondo l'articolo 271*a* capoverso 3 lettera a siano troppo restrittivi. L'articolo 271*a* capoverso 3 lettera a CO del progetto preliminare doveva tenere conto di questo aspetto. Le lettere d ed e del capoverso 1 non dovevano essere applicabili se la disdetta è data perché sulla base di una valutazione oggettiva il locatore fa valere un bisogno personale importante e attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini.

Una *minoranza (Dandrès, Arslan, Brélaz, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Marti Min Li, Schlatter, Suter)* ha ritenuto che l'articolo 271*a* capoverso 3 lettera a CO del progetto preliminare fosse troppo ampio e ne ha proposto una riformulazione più restrittiva, ovvero che sulla base di una valutazione oggettiva il locatore deve far valere un bisogno personale urgente, concreto, attuale e importante.

2.2.4 Protrazione della locazione (art. 272 CO)

La protrazione della locazione è disciplinata nel «Capo terzo: Della protezione dalle disdette in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali». Secondo l'articolo 272 capoverso 1 CO il conduttore può esigere la protrazione della locazione se la fine della medesima produce per lui o per la sua famiglia effetti gravosi che nemmeno si giustificano tenendo conto degli interessi del locatore. Per quanto riguarda la ponderazione degli interessi da parte dell'autorità competente, l'articolo 272 capoverso 2 lettera d CO prevede che si tenga conto dell'eventuale fabbisogno del locatore o dei suoi stretti parenti o affini, come pure dell'urgenza di siffatto fabbisogno. Una disdetta per un urgente bisogno personale considerata legittima non esclude a priori la possibilità di protrarre la locazione. Per pronunciarsi sulla protrazione il giudice svolge un'ulteriore ponderazione degli interessi. L'urgenza del bisogno personale costituisce il metro di misura per la durata della protrazione. Sulla base di questa procedura, secondo il Tribunale federale è possibile considerare in modo oggettivo gli interessi del conduttore e del locatore[9]. Il bisogno personale e la sua urgenza ai sensi dell'articolo 272 capoverso 2 lettera d CO è uno di diversi punti di vista che vanno considerati nella ponderazione sulla concessione di una protrazione[10].

7 DTF **132** III 737 consid. 3.4.3 pag. 745; BGE **118** II 50 consid. 3. d) pag. 55.
8 DTF **118** II 50 consid. 3. d) pag. 55.
9 DTF **118** II 50 consid. 4. pag. 58.
10 Cfr. art. 272 cpv. 2 CO; DTF **142** III 336 consid. 5.2.1.

A seguito delle obiezioni sul disciplinamento vigente e sull'interpretazione della giurisprudenza, il progetto preliminare è stato formulato in modo tale da rafforzare nella ponderazione degli interessi il criterio del bisogno personale del locatore. Secondo l'*articolo 272 capoverso 2 lettera d CO del progetto preliminare* l'autorità competente doveva ponderare gli interessi delle parti tendendo conto dell'eventuale bisogno personale del locatore o dei suoi stretti parenti o affini, nonché dell'importanza e dell'attualità di siffatto bisogno fondate su una valutazione oggettiva.

Una *minoranza (Dandrès, Arslan, Brélaz, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Marti Min Li, Schlatter, Suter)* ha ritenuto che, per come era espressa, la disposizione avesse conseguenze legali troppo ampie e ha proposto una riformulazione più restrittiva, ovvero che l'autorità competente pondera gli interessi delle parti tenendo conto dell'eventuale bisogno personale del locatore o dei suoi stretti parenti o affini, nonché dell'urgenza, dell'attualità e dell'importanza di siffatto bisogno fondate su una valutazione oggettiva.

2.2.5 Rinuncia a modifiche puntuali nel diritto procedurale

Con l'iniziativa parlamentare 18.475 in origine erano state richieste anche modifiche del diritto procedurale per contenziosi concernenti disdette di locazione a seguito di un bisogno personale. Si proponeva di stabilire l'applicabilità della procedura sommaria con fissazione di termini che assicurino l'evasione dei contenziosi civili entro un lasso di tempo ragionevolmente breve (al massimo alcuni mesi), eventualmente anche attraverso la limitazione dei rimedi di diritto.

Per quanto riguarda la durata delle procedure, si tratta di un problema inerente all'applicazione dei diritti come li prevede il diritto materiale. Le questioni che si pongono nel contesto della disdetta a seguito di un bisogno personale devono essere esaminate nel quadro generale delle procedure di diritto di locazione. Un'applicazione generalizzata della procedura sommaria per la questione dell'ammissibilità della disdetta e della protrazione non sembra opportuna. Si è pertanto rinunciato a introdurre modifiche puntuali nel diritto procedurale.

2.3 Risultati della consultazione

2.3.1 Progetto in generale

Nell'ambito della procedura di consultazione sono pervenuti diversi pareri sul progetto con integrazioni e proposte. Di seguito sono riassunti i risultati principali della consultazione. Per un approfondimento con un'attenzione particolare sulle integrazioni e le proposte si rinvia al rapporto sui risultati della consultazione dell'8 aprile 2022[11].

11 Rapporto sui risultati della consultazione, www.fedlex.admin.ch > Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2021 > Parl. > Procedura di consultazione 2021/91 > Rapporto sui risultati (pagina consultata il 29 luglio 2022).

Sul progetto preliminare concernente la disdetta a seguito di bisogno personale 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, men-tre 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 (Unione democratica di centro [UDC], Alleanza del Centro) hanno espresso un parere positivo sul progetto, mentre altri tre (PLR, Partito socialista svizzero [PS] e Partito ecologista svizzero [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'Unione delle città svizzere (UCS) ha comunicato la posizione contraria della maggioranza dei suoi membri. L'Associazione dei Comuni Svizzeri (ACS) ha invece rinunciato a esprimere raccomandazioni.

Sono pervenuti due riscontri anche dalle associazioni mantello nazionali dell'economia, uno a favore (Unione svizzera delle arti e mestieri, usam) e uno contrario (Unione sindacale svizzera, USS).

Quattro organizzazioni interessate hanno comunicato il loro consenso, ovvero Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), Casafair Schweiz (Casafair), Chambre genevoise immobilière (CGI) e Fédération romande immobilière (FRI). Altre sette organizzazioni interessate hanno invece espresso un parere contrario (Hauseigentümerverband Schweiz [HEV], Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft [SVIT], Verband Immobilien Schweiz [VIS], Association suisse des locataires / Mieterinnen und Mieterverband Schweiz [ASLOCA/MV], Associazione Svizzera Inquilini – Sezione della Svizzera Italiana [ASI-SSI], Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz [MVD], Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter [SVR-ASM]); 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, wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger (WBG Schweiz) e Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) hanno rinunciato espressamente a pronunciarsi su questo progetto.

Tra i partecipanti non interpellati ufficialmente tre (Centre Patronal [CP], Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen [SVBK], Fédération des Entreprises Romandes [FER]) hanno accolto con favore il progetto, mentre 12 si sono dichiarati contrari. Tra questi la Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (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, Association suisse des locataires, section de la Broye vaudoise (ASLOCA Broye vaudoise), Association suisse des locataires, section agglomération lausannoise (ASLOCA Lausanne), ASLOCA neuchâteloise, Section vaudoise de l'Association suisse des locataires (ASLOCA Vaud), Association suisse des locataires, section Vevey, la Tour-de-Peilz et environs (ASLOCA Vevey, la Tour-de-Peilz et environs), Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern (MV BE), Mieterinnen- und Mieterverband Deutschfreiburg (MVDF), Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Emmental-Oberaargau (MV RG Emmental-Oberaargau), Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland (MV RG Thun-Oberland) und Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV ZH) hanno espressamente approvato che non siano previste disposizioni nel CPC, ma hanno chiesto norme per impedire abusi da parte del locatore. Anche Mieterinnen- und Mieterverband Basel (MV BS) ha respinto il progetto.

2.3.2 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 pro-posta 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, Camera ticinese dell'economia fondiaria (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.

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

In merito all'articolo 271*a* 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 271*a* 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.

2.3.4 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 pro-nunciati 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 letttera 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.

2.4 Decisione della CAG-N sul seguito dei lavori dopo la consultazione

Nella sua seduta dell'8 aprile 2022 la CAG-N ha preso atto dell'esito della consultazione[12] e ha pubblicato il rapporto sui risultati della consultazione[13].

La CAG-N ha deciso con 15 voti contro 9 di confermare la procedura, ovvero di realizzare la revisione in tre progetti e di sottoporre pertanto alla Camera tre testi.

Dopo la deliberazione di dettaglio sugli articoli 261 capoverso 2 lettera a, 271*a* capoverso 3 lettera a e 272 capoverso 2 lettera d CO, la CAG-N ha approvato nella votazione sul complesso, con 14 voti contro 9, il presente progetto senza modifiche[14].

Una minoranza (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder) si è pronunciata per la non entrata in materia sul progetto.

3 Punti essenziali del progetto

3.1 Cambiamento di proprietario a seguito dell'alienazione della cosa (art. 261 cpv. 2 lett. a CO)

Se, dopo la conclusione del contratto, la cosa è alienata dal locatore o gli è tolta nell'ambito di un procedimento di esecuzione o fallimento, la locazione passa all'acquirente con la proprietà della cosa (art. 261 cpv. 1 CO). Secondo l'articolo 261 capoverso 2 lettera a CO il nuovo proprietario può dare la disdetta per la prossima scadenza legale, rispettando il termine legale di preavviso, in caso di locazione di abitazioni o locali commerciali, se fa valere un urgente bisogno personale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini.

12 CAG-N, venerdì 8 aprile 2022, ore 16:30, comunicato stampa «Per un'adozione più semplice del figlio», www.parlamento.ch > Organi > Commissioni tematiche > Commissioni degli affari giuridici CAG > Comunicati stampa > CAG-N > Venerdì 8 aprile 2022, Comunicato stampa CAG-N (pagina consultata il 29 luglio 2022).

13 Rapporto sui risultati della consultazione, www.fedlex.admin.ch > Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2021 > Parl. > Procedura di consultazione 2021/91 > Rapporto sui risultati (pagina consultata il 29 luglio 2022).

14 Cfr. CAG-N, venerdì, 24 giugno 2022, ore 16.00, comunicato stampa «Tutela giurisdizionale collettiva: allo stato attuale troppo domande aperte», www.parlamento.ch > Organi > Commissioni tematiche > Commissioni degli affari giuridici CAG > Comunicati stampa > CAG-N > Venerdì, 24 giugno 2022, comunicato stampa CAG-N (pagina consultata il 29 luglio 2022).

Il progetto prevede una modifica dell'articolo 261 capoverso 2 lettera a CO: il nuovo proprietario può dare la disdetta per la prossima scadenza legale se, sulla base di una valutazione oggettiva, fa valere un bisogno personale importante e attuale. Questa riformulazione è volta a semplificare l'invocazione di questo motivo di disdetta e ad accelerarne l'attuazione.

Una *minoranza (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)* vuole che, affinché possa essere fatto valere come motivo di disdetta, il bisogno personale urgente sia concreto, importante e attuale.

3.2 Disdetta da parte del locatore (art. 271*a* CO)

L'articolo 271*a* CO protegge contro le disdette di locazioni di abitazioni o locali commerciali: la disdetta può essere contestata in particolare se data dal locatore durante un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione, sempre che il conduttore non l'abbia intrapreso in maniera abusiva (cpv. 1 lett. d). La disdetta può essere contestata anche se data dal locatore nei tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione e nel corso del quale il locatore è risultato ampiamente soccombente, ha ritirato o sensibilmente ridotto le sue pretese o conclusioni, ha rinunciato ad adire il giudice oppure ha concluso una transazione con il conduttore o si è comunque accordato con lui (cpv. 1 lett. e). Il capoverso 3 lettera a precisa che questi due motivi di contestazione non si applicano se la cosa locata occorre al fabbisogno personale urgente del locatore, dei suoi stretti parenti o affini.

Il progetto prevede una modifica dell'articolo 271*a* capoverso 3 lettera a CO. I motivi di annullamento di cui al capoverso 1 lettere d ed e non si applicano se il locatore fa valere un *bisogno personale importante e attuale sulla base di una valutazione oggettiva*. Questa riformulazione è volta a limitare la possibilità di invocare i motivi di annullamento di disdette fondate sul bisogno personale del locatore al fine di rendere tali disdette più facilmente attuabili.

Una *minoranza (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)* vuole che i motivi per contestare la disdetta di cui al capoverso 1 lettere d ed e si applichino soltanto se il locatore fa valere un bisogno personale urgente, concreto, attuale e importante.

3.3 Protrazione della locazione (art. 272 CO)

L'articolo 272 capoverso 2 CO contiene un elenco non esaustivo dei criteri che l'autorità competente deve ponderare per valutare una richiesta di protrazione. Tra questi criteri figura l'eventuale bisogno personale del locatore o dei suoi stretti parenti o affini, nonché l'urgenza temporale e materiale di siffatto bisogno.

Il progetto prevede una modifica dell'articolo 272 capoverso 2 lettera d CO. Nella ponderazione degli interessi si deve tenere conto dell'importanza e dell'attualità di siffatto bisogno fondate su una valutazione oggettiva. Con la nuova formulazione si

riducono le condizioni poste all'urgenza, di modo che il bisogno personale acquisisce un peso maggiore nella ponderazione degli interessi.

Una minoranza *(Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)* chiede criteri più stringenti nella ponderazione degli interessi. Si deve far valere sulla base di una valutazione oggettiva un bisogno personale urgente, attuale e importante.

3.4 Rinuncia a modifiche puntuali nel diritto procedurale

In origine l'iniziativa parlamentare 18.475 chiedeva anche modifiche del diritto procedurale per contenziosi concernenti disdette di locazione a seguito di un bisogno personale del locatore o dei suoi parenti. Si proponeva di stabilire l'applicabilità della procedura sommaria con fissazione di termini che assicurino l'evasione dei contenziosi civili entro un lasso di tempo ragionevolmente breve (al massimo alcuni mesi), eventualmente anche attraverso la limitazione dei rimedi di diritto.

Anche se la durata delle procedure nei contenziosi in materia di disdetta della locazione per bisogno personale è talvolta stata criticata, a giusta ragione, perché complica la disdetta rapida della locazione prevista dalla legge, è questo un problema inerente all'applicazione dei diritti come li prevede il diritto materiale. Nel caso di disdetta della locazione per bisogno personale questo problema è particolarmente acuto, poiché la disdetta può essere contestata e, allo stesso tempo, la locazione può essere protratta. Il diritto procedurale deve garantire la disdetta effettiva di questi diritti. Occorre precisare che nella prassi la maggioranza dei casi possono essere risolti mediante una conciliazione[15]. Secondo l'articolo 198 lettera a CPC[16] la procedura di conciliazione non ha luogo nella procedura sommaria. Se venisse meno la procedura di conciliazione, che consente di risolvere un'elevata quota di casi, le conciliazioni potrebbero trascinarsi più a lungo. Ad ogni modo, le questioni che si pongono in questo contesto devono essere esaminate nel quadro generale delle procedure di diritto di locazione e non singolarmente, nell'ottica di contenziosi legati alla disdetta della locazione per bisogno personale.

Poiché le questioni dell'ammissibilità della disdetta e della protrazione della locazione richiedono un esame approfondito degli argomenti di fatto e di diritto e la possibilità di assumere prove – perché il contenzioso sfocerà in una decisione esecutiva –, un'applicazione generalizzata della procedura sommaria per disciplinare questo genere di contenziosi non sembra opportuna. Il legislatore vi ha deliberatamente rinunciato quando ha adottato il CPC; al capitolo concernente la tutela giurisdizionale nei casi

15 Per quanto riguarda le autorità di conciliazione in materia di locazione e affitto cfr. la statistica sulle procedure di conciliazione, visione d'insieme CH, soggetti della procedura «disdetta del contratto», «disdetta straordinaria» e «protrazione della locazione», www.bwo.admin.ch > Diritto di locazione > Statistica sulle procedure di conciliazione (pagina consultata il 29 luglio 2022).

16 Allo stato attuale della revisione del CPC, anche in futuro nelle procedure sommarie non ha luogo alcuna procedura di conciliazione; cfr. 20.026 oggetto del Consiglio federale, «Codice di diritto processuale civile. Modifica».

manifesti secondo l'articolo 257 CPC ha già previsto la procedura sommaria, tuttavia a determinate condizioni, ovvero che i fatti siano incontestati o immediatamente comprovabili e che la situazione giuridica sia chiara. In questi casi una procedura sommaria è già applicata oggi, e la richiesta dell'iniziativa parlamentare è adempiuta. Negli altri casi è assai discutibile che il ricorso a una procedura sommaria sia sensato ed efficace.

Una limitazione dei rimedi giuridici può entrare in considerazione soltanto in modo molto limitato e in un contesto generale, se non è già il caso oggi: nel diritto vigente le possibilità di ricorso sono già limitate nella procedura sommaria mediante il valore litigioso minimo. Inoltre, adeguamenti di questo tipo non dovrebbero essere esaminati singolarmente per questi conteziosi concernenti disdette della locazione per bisogno personale, bensì essere esaminati e se del caso attuati in un contesto più ampio delle procedure di diritto di locazione.

Considerata la situazione, la Commissione rinuncia a introdurre nel diritto procedurale adeguamenti puntuali in relazione a contenziosi concernenti disdette di locazioni per bisogno personale. Ritiene piuttosto che sia necessario, in un primo tempo, modificare il diritto materiale. Per contro, l'opportunità di una modifica del diritto procedurale allo scopo di accelerare le procedure non può essere esaminata unicamente nell'ottica dei contenziosi concernenti disdette di locazioni per bisogno personale, bensì nel contesto più ampio dei diversi contenziosi in materia di locazione e affitto di abitazioni e locali commerciali, possibilmente esaminando anche la questione delle risorse necessarie per accelerare le procedure. Questi lavori potrebbero essere svolti, ad esempio, nell'ambito del progetto di modifica in corso del CPC (oggetto 20.026), nel quadro del quale sono state avanzate proposte a tal riguardo.

4 Commento ai singoli articoli del progetto

4.1 Articolo 261 CO (cambiamento di proprietario a seguito dell'alienazione della cosa)

L'attuale normativa è in vigore dal 1° luglio 1990. In precedenza, la legge non menzionava la nozione di bisogno personale in relazione allo scioglimento del contratto di locazione. Nell'ambito dell'esame parlamentare degli articoli 261 capoverso 2 lettera a e 271*a* capoverso 3 CO, attualmente in vigore, il bisogno personale è stato sancito nella legge[17]. Con la modifica dell'articolo 261 capoverso 2 lettera a, in caso di locazione di abitazioni o locali commerciali, il nuovo proprietario può dare la disdetta per la prossima scadenza legale, rispettando il termine legale di preavviso, se sulla base di una valutazione oggettiva fa valere un bisogno personale importante e attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. Il diritto vigente prevede in generale che questo bisogno sia urgente. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, l'urgenza deve essere sia temporale che materiale[18]. La nuova formulazione riduce le esigenze relative alla presenza dell'urgenza. In tal modo sarà più facile per un nuovo

17 Cfr. con ulteriori indicazioni DTF **118** II 50 consid. 3. b) e c) pag. 53 seg.
18 DTF **118** II 50 consid. 3. d) pag. 55; DTF **142** III 336 consid. 5.2.3 pag. 341; TF 4A_639/2018 sentenza del 21 novembre 2019 consid. 5.3.2.

proprietario recedere dal contratto invocando il suo bisogno personale nel rispetto del termine legale di preavviso per la prossima scadenza legale, senza curarsi di termini più lunghi o termini più tardivi eventualmente convenuti nel contratto.

Come ora, se il nuovo proprietario dà la disdetta prima di quanto consentito dal contratto, il locatore precedente risponderà verso il conduttore di tutti i danni che ne derivano (art. 261 cpv. 3 CO). Sono salve le disposizioni sull'espropriazione (art. 261 cpv. 4 CO).

Inoltre, la modifica del capoverso 2 lettera a non ha alcuna conseguenza sull'annotazione del contratto nel registro fondiario (art. 261*b* cpv. 1 CO). Questa annotazione ha l'effetto d'obbligare ogni nuovo proprietario a lasciare al conduttore l'uso del fondo a norma del contratto (art. 261*b* cpv. 2 CO). In tal caso non è possibile invocare il bisogno personale per recedere dal contratto prima di quanto convenuto nel contratto stesso.

Una *minoranza (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)* è contraria all'allentamento dei requisiti relativi all'urgenza del bisogno personale. Secondo tale minoranza, i requisiti che sulla base dell'articolo 261 capoverso 2 lettera a CO consentono al nuovo proprietario di disdire la locazione di locali commerciali o abitazioni devono essere formulati in modo più restrittivo. La protezione contro le disdette per vendetta non deve essere limitata. Per questa ragione si propone che la disdetta sia ammessa se, sulla base di una valutazione oggettiva, sussiste un bisogno personale concreto, importante e attuale.

4.2 Articolo 271*a* CO (contestazione della disdetta)

L'attuale normativa è in vigore dal 1° luglio 1990. In precedenza, la legge non menzionava la nozione di bisogno personale in relazione allo scioglimento del contratto di locazione. Nell'ambito dell'esame parlamentare degli articoli 261 capoverso 2 lettera a e 271*a* capoverso 3 CO, attualmente in vigore, il bisogno personale è stato sancito nella legge[19]. L'articolo 271 capoverso 3 lettera a CO è modificato in modo tale che la disdetta da parte del locatore non possa essere contestata secondo il capoverso 1 lettere d ed e se, sulla base di una valutazione oggettiva, il locatore fa valere un bisogno personale importante e attuale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini. Il diritto vigente prevede che la disdetta non può essere contestata se la cosa locata occorre al bisogno personale urgente. Conformemente alla giurisprudenza del Tribunale federale, l'urgenza deve essere sia temporale che materiale[20]. La nuova formulazione riduce le esigenze relative alla presenza dell'urgenza. Sarà in tal modo più difficile per il conduttore contestare la disdetta invocando l'assenza di un bisogno personale urgente.

Una *minoranza (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)* è contraria a rendere più difficile la contestazione

19 Cfr. con ulteriori indicazioni DTF **118** II 50 consid. 3. b) e c) pag. 53 seg.
20 DTF **118** II 50 consid. 3. d) pag. 55; DTF **132** III 737 consid. 3.4.3 pag. 745; DTF **142** III 336 consid. 5.2.3 pag. 341.

delle disdette giustificate con un bisogno personale urgente. La protezione dei conduttori dalle disdette per vendetta non deve essere messa in pericolo. Per questa ragione si propone che le lettere d ed e del capoverso 1 non siano applicabili nel caso di disdette in cui, sulla base di una valutazione oggettiva, sussiste un bisogno personale urgente, concreto, importante e attuale.

4.3 Articolo 272 CO (protrazione della locazione)

L'articolo 272 capoverso 2 lettera d, ancora in vigore, risale al 1° luglio 1990. In precedenza, la legge non menzionava la nozione di fabbisogno personale. Nell'articolo 267*c* lettera c vCO il fabbisogno personale del locatore era menzionato nell'ambito della protrazione. Nel diritto anteriore il fabbisogno personale del locatore costituiva un motivo per escludere la protrazione[21]. Secondo il progetto, il bisogno personale, con la sua urgenza, era uno dei diversi aspetti da considerare nella ponderazione degli interessi[22]. L'articolo 272 capoverso 2 lettera d è modificato in modo tale che quando pondera gli interessi delle parti per quanto riguarda la protrazione della locazione, l'autorità competente tiene conto, oltre che dell'eventuale bisogno personale del locatore o dei suoi stretti parenti o affini, dell'importanza e dell'attualità di siffatto bisogno fondate su una valutazione oggettiva. In base al diritto vigente l'urgenza del bisogno personale è in generale considerata. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, l'urgenza deve essere sia temporale che materiale[23]. La nuova formulazione riduce le esigenze relative alla presenza dell'urgenza. Di conseguenza, nella ponderazione degli interessi il bisogno personale avrà un peso maggiore.

Una *minoranza (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funiciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)* si oppone alla modifica della ponderazione degli interessi proposta nel progetto. Secondo questa minoranza, in relazione all'eventuale bisogno personale del locatore occorre considerare nella ponderazione degli interessi l'urgenza, l'importanza e l'attualità di siffatto bisogno fondate su una valutazione oggettiva.

5 Attuazione

Nel progetto l'articolo 261 capoverso 2 lettera a CO modifica i requisiti secondo i quali il nuovo proprietario può dare la disdetta della locazione di abitazioni o locali commerciali. Per quanto riguarda il nuovo articolo 271*a* capoverso 3 lettera a, la contestazione di una disdetta della locazione comunicata dal locatore è resa più difficile. Nel nuovo articolo 272 capoverso 2 lettera d CO i criteri per la ponderazione degli

21 Cfr. con ulteriori indicazioni DTF **118** II 50 consid. 3. b) e c) pag. 53 seg.

22 Cfr. con ulteriori indicazioni DTF **118** II 50 consid. 3. b) pag. 53 seg.; cfr. anche il messaggio concernente l'iniziativa popolare «per la protezione degli inquilini», la revisione del diritto del contratto di locazione nel Codice delle obbligazioni e la legge federale concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione del 27 marzo 1985, FF **1985** I 1201, in particolare 1324.

23 DTF **142** III 336 consid. 5.2.3 pag. 341; TF 4A_195/2016 sentenza del 9 settembre 2016 consid. 3.1.3.; TF 4A_52/2015 sentenza del 9 giugno 2015 consid 2.3.

interessi per la protrazione sono formulati diversamente. Le tre disposizioni menzionate si riferiscono alla risoluzione di un contratto tra soggetti di diritto privato. La valutazione e la decisione se sussiste un bisogno personale ai sensi delle nuove disposizioni spettano, in relazione agli articoli 261 capoverso 2 lettera a e 271*a* capoverso 3 lettera a CO, alle autorità di conciliazione in materia di locazione e affitto e ai giudici. L'articolo 272 capoverso 2 lettera d CO contiene un'indicazione indirizzata all'autorità competente. L'iniziativa parlamentare, che sarà attuata mediante le tre disposizioni concernenti il bisogno personale, mira a modificare l'applicazione della legge. I giudici sono chiamati a svolgere un ruolo importante nell'applicazione delle nuove disposizioni.

La CAG-N non ritiene necessario che il Consiglio federale si avvalga della sua competenza secondo l'articolo 253*a* capoverso 3 CO di emanare le prescrizioni esecutive. Le modifiche di legge illustrate sono sufficienti per concretizzare le richieste dell'iniziativa parlamentare. Inoltre, l'iniziativa parlamentare non richiede una modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)[24].

6 Rapporto con il diritto europeo

Nell'Unione europea (UE) il diritto di locazione compete ai differenti Stati membri. La legislazione in materia è il risultato dell'evoluzione propria di ciascuno Stato. Inoltre, i confronti sono resi difficili a causa della diversa rilevanza del mercato delle abitazioni in locazione nei diversi Stati e dalla differente quota di abitazioni sussidiate o dai provvedimenti attuati per promuovere la costruzione di abitazioni.

Il 21 gennaio 2021 i deputati europei hanno votato una risoluzione che chiede di dichiarare l'accesso a un'abitazione decente e abbordabile come diritto fondamentale europeo[25].

7 Ripercussioni

7.1 Ripercussioni per la Confederazione

Il progetto non ha particolari ripercussioni per la Confederazione. In particolare, è irrilevante per l'organico del personale e per le finanze.

24 RS **221.213.11**

25 Cfr. comunicato stampa del 21 gennaio 2021 intitolato «L'accesso a un'abitazione decente dovrebbe essere un diritto fondamentale europeo, secondo i deputati» (franc.), www.europarl.europa.eu > Actualité > Salle de presse > L'accès à un logement décent devrait être un droit fondamental européen, selon les députés (pagina consultata il 29 luglio 2021).

7.2 Ripercussioni per i Cantoni e i Comuni, per le città, gli agglomerati e le regioni di montagna

Il progetto non ha ripercussioni particolari su Cantoni, Comuni, centri urbani, agglomerati o regioni di montagna.

7.3 Ripercussioni sull'economia

Le modifiche proposte non dovrebbero avere ripercussioni sull'economia.

7.4 Ripercussioni sulla società

Le modifiche in materia di disdetta per bisogno personale comportano rispetto al diritto vigente un rafforzamento della posizione legale dei locatori.

7.5 Ripercussioni sull'ambiente

Le modifiche proposte non hanno ripercussioni sull'ambiente.

8 Rapporto con il programma di legislatura e le strategie del Consiglio federale

Il progetto non è annunciato né nel messaggio del 29 gennaio 2020[26] sul programma di legislatura 2019–2023 né nel decreto federale del 21 settembre 2020[27] sul programma di legislatura 2019–2023.

9 Aspetti giuridici

9.1 Costituzionalità

Il progetto prevede modifiche e integrazioni agli articoli 261, 271*a* e 272 CO. Si fonda sull'articolo 122 capoverso 1 della Costituzione federale (Cost.)[28], secondo il quale la legislazione nel campo del diritto civile e della procedura civile compete alla Confederazione. Parte delle modifiche proposte poggia sull'articolo 109 capoverso 1 Cost., secondo il quale la Confederazione emana prescrizioni contro gli abusi nel settore locativo, in particolare contro le pigioni abusive, nonché sull'impugnabilità di disdette abusive e sulla protrazione temporanea dei rapporti di locazione

26 FF **2020** 1565
27 FF **2020** 7365
28 RS **101**

9.2 Compatibilità con gli impegni internazionali della Svizzera

Gli adeguamenti del CO volti ad attuare le quattro iniziative parlamentari sono compatibili con gli obblighi internazionali della Svizzera.

9.3 Forma dell'atto

Il progetto prevede di modificare e integrare articoli vigenti a livello di legge. Gli adeguamenti concernono gli articoli 261, 271*a* e 272 CO nella parte dedicata al diritto di locazione. L'articolo 164 capoverso 1 Cost. prevede che tutte le disposizioni importanti che contengono norme di diritto sono emanate sotto forma di legge federale. Visto che le modifiche previste sono importanti, devono essere emanate sotto forma di legge federale. L'articolo 163 capoverso 1 stabilisce la competenza dell'Assemblea federale a emanare norme di diritto sotto forma di legge federale. Gli atti normativo sottostanno al referendum facoltativo (art. 141 cpv. 1 lett. a Cost.).

9.4 Subordinazione al freno alle spese

L'articolo 159 capoverso 3 lettera b Cost. prevede che le disposizioni in materia di sussidi contenute in leggi e decreti federali di obbligatorietà generale nonché i crediti d'impegno e le dotazioni finanziarie implicanti nuove spese uniche di oltre 20 milioni di franchi o nuove spese ricorrenti di oltre 2 milioni di franchi richiedono il consenso della maggioranza dei membri di ciascuna Camera. Il progetto non contiene disposizioni relative a sussidi e non prevede crediti d'impegno né limiti di spesa. Il progetto non è dunque assoggettato al freno alle spese (art. 159 cpv. 3 lett. b Cost.).

9.5 Delega di competenze legislative

Il progetto non richiede la delega di competenze legislative al Consiglio federale o ad altre unità amministrative. Il diritto vigente prevede già una delega con l'articolo 253*a* capoverso 3 CO, secondo il quale il Consiglio federale emana prescrizioni esecutive.

9.6 Protezione dei dati

Il progetto non ha conseguenze per la protezione dei dati.