



Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: sublocazione)

Progetto

Modifica del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,

visto il rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del 18 agosto 2022¹;

visto il parere del Consiglio federale del ...²,

decreta:

Minoranza (Brenzikofer, Arslan, , Bellaiche, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Non entrare in materia

I

Il Codice delle obbligazioni³ è modificato come segue:

Art. 262

K. Sublocazione ¹ Il conduttore può sublocare in tutto o in parte la cosa con il consenso scritto del locatore.

² Se le parti non hanno pattuito altrimenti per scritto, il conduttore deve presentare al locatore una richiesta scritta di sublocazione; la richiesta deve contenere:

- a. i nomi dei subconduttori;
- b. le condizioni contrattuali, in particolare l'oggetto in sublocazione, lo scopo d'uso, la pigione dovuta al sublocatore e la durata della sublocazione.

¹ FF 2022 2081

² Sarà pubblicato successivamente nel FF.

³ RS 220

³ Il conduttore deve informare il locatore su modifiche delle indicazioni di cui al capoverso 2 intervenute nel corso della durata della sublocazione.

⁴ Il locatore può negare il consenso in particolare se:

- a. il conduttore rifiuta di comunicargli le indicazioni di cui ai capoversi 2 e 3;
- b. le condizioni della sublocazione, comparate con quelle del contratto principale di locazione, sono abusive;
- c. la sublocazione causa al locatore un pregiudizio essenziale;
- d. la durata prevista della sublocazione supera due anni.

Minoranza I (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

⁴ Il locatore può negare il consenso soltanto se:

- d. in caso di sublocazione dell'intera abitazione è evidente che il conduttore non farà più ritorno all'abitazione.

Minoranza II (Brenzikofer, Arslan, Bellaiche, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funicello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

⁴ Il locatore può negare il consenso soltanto se:

- d. *Stralciare*

⁵ Il conduttore è responsabile verso il locatore se il subconduttore usa della cosa locata in modo diverso da quello permesso al conduttore. A tale effetto, il locatore può rivolgersi direttamente al subconduttore.

⁶ Se la sublocazione avviene senza il consenso scritto del locatore oppure se il conduttore ha fornito indicazioni false o non ha informato il locatore sulle modifiche di cui al capoverso 3, il locatore può, dopo diffida scritta infruttuosa, recedere dal contratto con un preavviso di almeno 30 giorni.

Minoranza III (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

⁶ Se il conduttore ha sublocato la cosa fornendo false informazioni o si rifiuta di rispondere alla richiesta di informazioni del locatore, oppure se durante la sublocazione è adempiuta una delle condizioni di cui al capoverso 4, il locatore può, dopo diffida scritta infruttuosa, recedere dal contratto con un preavviso di almeno 30 giorni per la fine di un mese.

Art. 291

H. Subaffitto

¹ L'affittuario può subaffittare o locare in tutto o in parte la cosa con il consenso del locatore. La locazione necessita del consenso scritto del locatore.

² L'affittuario deve presentare al locatore una richiesta scritta di locazione; la richiesta deve contenere:

- a. i nomi dei conduttori;
- b. le condizioni contrattuali, in particolare l'oggetto in locazione, lo scopo d'uso, la pigione e la durata della locazione.

³ L'affittuario deve informare il locatore su modifiche delle indicazioni di cui al capoverso 2 intervenute nel corso della durata della locazione.

⁴ Il locatore può negare il consenso alla locazione di singoli locali facenti parte della cosa in particolare se:

- a. l'affittuario rifiuta di comunicargli le indicazioni di cui ai capoversi 2 e 3;
- b. le condizioni della locazione, comparate con quelle del contratto principale d'affitto, sono abusive;
- c. la locazione causa al locatore un pregiudizio essenziale;
- d. la durata prevista della locazione supera due anni.

Minoranza I (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

⁴ Il locatore può negare il consenso alla locazione di singoli locali facenti parte della cosa soltanto se:

- d. *Stralciare*

⁵ L'affittuario è responsabile verso il locatore se il subaffittuario o il conduttore utilizza la cosa in modo diverso da quello permesso all'affittuario. A tale effetto, il locatore può rivolgersi direttamente al subaffittuario o al conduttore.

⁶ Se la locazione avviene senza il consenso scritto del locatore oppure se l'affittuario ha fornito indicazioni false o non ha informato il locatore sulle modifiche di cui al capoverso 3, il locatore può, dopo diffida scritta infruttuosa, recedere dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi per una scadenza qualsiasi.

Minoranza II (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

⁶ Se l'affittuario ha locato la cosa fornendo false informazioni o si rifiuta di rispondere alla richiesta di informazioni del locatore, oppure se durante la locazione è adempiuta una delle condizioni di cui al capoverso 4, il locatore può, dopo diffida scritta infruttuosa, recedere dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi per la fine di un mese.

Minoranza III (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Art. 291

Stralciare

II

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.