



Termine di referendum: 18 gennaio 2024

Codice delle obbligazioni **(Diritto di locazione: sublocazione)**

Modifica del 29 settembre 2023

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 19 ottobre 2022²,

decreta:

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 Sempreché le parti non abbiano pattuito altrimenti per scritto, il conduttore presenta al locatore una richiesta scritta di sublocazione; la richiesta contiene:

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

³ Il conduttore informa il locatore riguardo a ogni modifica delle indicazioni di cui al capoverso ² intervenuta durante la 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;

¹ FF 2022 2081

² FF 2022 2622

³ RS 220

- 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.

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 il conduttore ha sublocato la cosa senza il consenso scritto del locatore, ha fornito indicazioni false o non ha informato il locatore riguardo a una modifica conformemente al capoverso 3, dopo diffida scritta infruttuosa il locatore può dare la disdetta con preavviso di almeno 30 giorni.

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 presenta al locatore una richiesta scritta di locazione; la richiesta contiene:

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

³ L'affittuario informa il locatore riguardo a ogni modifica delle indicazioni di cui al capoverso 2 intervenuta durante la 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 gli causa un pregiudizio essenziale;
- d. la durata prevista della locazione supera due anni.

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 l'affittuario ha locato la cosa senza il consenso scritto del locatore, ha fornito indicazioni false o non ha informato il locatore riguardo a una modifica conformemente al capoverso 3, dopo diffida scritta infruttuosa il locatore può dare la disdetta con preavviso di almeno sei mesi per una scadenza qualsiasi.

II

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

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

Consiglio nazionale, 29 settembre 2023

Il presidente: Martin Candinas

Il segretario: Pierre-Hervé Freléchoz

Consiglio degli Stati, 29 settembre 2023

La presidente: Brigitte Häberli-Koller

La segretaria: Martina Buol

Data della pubblicazione: 10 ottobre 2023

Termine di referendum: 18 gennaio 2024

