



✓ contro gli abusi  
✓ per regole giuste

**2xSÌ** al diritto  
di locazione  
spazio-da-vivere.ch

il 24 novembre

# Argomentario diritto di locazione

Il 24 novembre 2024 voteremo su due modifiche al diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni svizzero. La prima modifica riguarda la sublocazione, mentre la seconda la disdetta per bisogno personale urgente del proprietario.

Entrambe le modifiche interessano solo una piccola parte dei contratti di locazione. Esse garantiscono però regole giuste e chiare e forniscono un correttivo per puntuali casi problematici, che colpiscono allo stesso modo proprietari, inquilini, così come altri tipi di affittuari.



**UNIONE PER GLI ALLOGGI**  
Seefeldstrasse 60, 8008 Zurigo  
spazio-da-vivere.ch

# Sublocazione





## Cosa rimane uguale?

Gli inquilini possono continuare a subaffittare tutto o parte di un alloggio o di un locale commerciale in affitto, previo consenso del locatore. Ad esempio, chi si reca all'estero per un viaggio o per lavoro può subaffittare l'appartamento per un massimo di due anni. Sono possibili anche subaffitti ripetuti di breve durata. Come già avviene oggi, il locatore non è tenuto ad accettare il subaffitto a condizioni abusive.

## Cosa cambia?

Con la modifica prevista, la sublocazione richiede non solo un accordo verbale, ma anche una richiesta scritta da parte dell'inquilino e il consenso scritto da parte del locatore. Le condizioni in cui il locatore può rifiutare il consenso sono state precisate e completate. Il locatore non è più tenuto ad acconsentire alla sublocazione se questa ha una durata superiore ai due anni.

## Come si giustifica questa modifica?

-  **La certezza giuridica va a vantaggio di tutte le parti coinvolte**  
Mettendo per iscritto gli accordi e definendo criteri vincolanti per la sublocazione, si creano regole chiare e giuste per tutti e dunque una maggiore certezza giuridica.
-  **Nessun arricchimento da sublocazione**  
Un inquilino che subaffitta il proprio alloggio a un prezzo gonfiato, ad esempio tramite Airbnb o business apartments, si arricchisce in modo ingiustificato e sfrutta la carenza di alloggi. Si verificano regolarmente casi in cui gli inquilini fanno affari con un appartamento in affitto a basso costo, anziché viverci.
-  **Proteggere i subaffittuari e il vicinato da abusi**  
Le nuove disposizioni sulla sublocazione tutelano i subaffittuari: l'approfittarsi della carenza di alloggi nelle città attraverso l'imposizione di affitti eccessivi ai subaffittuari viene impedito in modo più efficace. A differenza degli inquilini, i subaffittuari spesso non conoscono i termini del contratto di locazione principale. Non raramente, i continui cambi di subaffittuario sono inoltre molto fastidiosi anche per gli altri inquilini di un immobile.
-  **Flessibilità mantenuta**  
La sublocazione per periodi superiori ai due anni rimane possibile - inquilini e proprietari sono liberi di concordare la durata della sublocazione.

# **Bisogno personale**


## **Cosa rimane uguale?**


Oggi, se una persona acquista un alloggio o un locale commerciale precedentemente affittato, il nuovo proprietario può disdire il contratto di locazione entro i termini previsti dalla legge. Ma può farlo solo se desidera trasferirsi nell'alloggio o utilizzare il locale commerciale in prima persona, e solo se può rivendicare un uso personale urgente per sé, per parenti stretti, o affini.


## **Cosa cambia?**


Le attuali condizioni per fornire la prova della disdetta straordinaria per urgente bisogno personale sono imprecise. Nella legge, la dicitura «urgente bisogno personale» viene sostituita da «bisogno personale importante e attuale sulla base di una valutazione oggettiva». La leggera modifica formale proposta renderà più facile per le persone che acquistano un alloggio o un locale commerciale precedentemente affittato di essere effettivamente in grado di utilizzare la proprietà in prima persona entro un periodo di tempo ragionevole. I diritti degli inquilini non vengono intaccati.

## **Come si giustifica questa modifica?**

-  **La certezza giuridica va a vantaggio di tutte le parti coinvolte**

Oggi, per i proprietari e gli inquilini regna l'incertezza giuridica e si devono condurre procedure estremamente lunghe. La modifica di legge non cambia radicalmente la situazione, ma chiarisce i criteri per il bisogno personale urgente del proprietario definiti dall'attuale giurisprudenza del Tribunale federale. Crea regole chiare e giuste e quindi una maggiore certezza giuridica sia per i proprietari, sia per gli inquilini.
-  **Rendere possibile l'utilizzo della proprietà**

L'urgente bisogno personale da parte del nuovo proprietario è un problema che riguarda solo pochissime locazioni. Chi acquista un appartamento con i propri risparmi deve essere in grado di utilizzarlo autonomamente entro un periodo di tempo ragionevole. Impedirlo è una palese limitazione dei diritti sulla nuova proprietà.
-  **Un bilanciamento degli interessi giusto**

La revisione non prevede l'introduzione di disdette solo sulla base di un urgente bisogno personale: un nuovo proprietario dovrà comunque dimostrare che la sua richiesta di urgente bisogno personale è giustificata. I tribunali sono severi nel loro esame. L'inquilino può sempre impugnare la disdetta in tribunale e chiedere una proroga della locazione. In questo modo si crea un giusto equilibrio tra gli interessi degli inquilini e dei proprietari.
-  **Importante anche per le PMI**

Quando una PMI cresce, spesso ha bisogno di nuovi e più ampi locali commerciali. Se acquista tali locali, deve essere in grado di utilizzarli entro un periodo di tempo ragionevole.

# Alla Svizzera servono più alloggi - i motivi per un Sì alle due proposte

Negli ultimi anni, quello degli alloggi è diventato un tema molto dibattuto in tutta la Svizzera e rappresenta una grande preoccupazione per molte persone. I problemi sono riconducibili a un semplice dato di fatto: in molti luoghi, la Svizzera non dispone di un numero sufficiente di abitazioni e la domanda di alloggi supera notevolmente l'offerta. Per questo motivo i prezzi aumentano, il divario degli affitti tra le locazioni esistenti e quelle nuove si allarga e in molti luoghi è difficile trovare un alloggio adeguato in un periodo di tempo ragionevole.

Oltre ai miglioramenti che entrambe le proposte apportano, esse pongono le basi per una discussione generale. Sono due i concetti al centro: vogliamo condizioni in cui si crei più spazio abitativo soprattutto grazie agli attori del settore privato e alle cooperative? Oppure vogliamo le maggiori restrizioni possibili per chi vuole costruire e affittare? Vogliamo aumentare l'offerta? O ci illudiamo di poterla migliorare regolandola il più possibile? La nostra risposta è chiara: vogliamo un numero sufficiente di spazi abitativi a prezzi accessibili e in base alle esigenze, anche attraverso l'offerta di cooperative edilizie.

I problemi del mercato immobiliare possono essere risolti solo se permettiamo di creare nuovamente più spazio abitativo. Le proposte sulla sublocazione e sul bisogno personale urgente del proprietario hanno un legame con questo tema e, a un livello più alto, si tratta di stabilire la rotta che la Svizzera vuole seguire in futuro.

Il doppio referendum contro le proposte di legge sul diritto di locazione va nella direzione sbagliata e non affronta il problema alla radice. Per questo motivo, le due modifiche meritano un «sì» convinto per garantire che la Svizzera e il suo mercato degli alloggi evolvano nella giusta direzione.

## L'Unione per gli alloggi

Poiché solo la creazione di più spazio abitativo può affrontare alla radice i problemi del mercato immobiliare, le associazioni e le personalità coinvolte nella politica abitativa hanno fondato l'Unione per gli alloggi. Il suo manifesto per una politica degli alloggi riassume dove è necessario agire.

Il suo comitato «2x Sì al diritto di locazione il 24 novembre 2024» si impegna a tracciare la rotta in questa direzione in vista del prossimo appuntamento alle urne.



**UNIONE PER GLI ALLOGGI**  
Seefeldstrasse 60, 8008 Zurigo  
[spazio-da-vivere.ch](http://spazio-da-vivere.ch)