

Posizione sul diritto di locazione

Oggetto della votazione popolare sul tema
«disdetta per bisogno personale»
ottobre 2024

1. In qualità di maggiore organizzazione di categoria e di servizi attiva a favore delle persone anziane, Pro Senectute sostiene la popolazione anziana nel suo desiderio di vivere in modo indipendente a casa propria il più a lungo possibile. Per quanto concerne il progetto di modifica «disdetta per bisogno personale», Pro Senectute lo ritiene peggiorativo specialmente nei confronti della popolazione anziana più vulnerabile.
2. Il diritto vigente prevede già la fattispecie della disdetta della locazione per bisogno personale. Si richiede ora di riponderare, in caso di disdetta, gli interessi dei proprietari attribuendo loro un peso maggiore rispetto alle condizioni personali dei locatari quali età, stato di salute, situazione economica e altri fattori. Pro Senectute ritiene che l'attuale prassi tenga debitamente in conto sia la situazione personale delle persone vulnerabili che quella dei locatori e pertanto respinge il progetto di modifica.
3. Pro Senectute pone l'accento sulla necessità di tenere sotto controllo la crescita dei costi nel settore abitativo e di aumentare l'offerta di alloggi e ambienti a misura di persone anziane.

Valutazione del progetto di modifica

L'Associazione Svizzera Inquilini ha lanciato un referendum contro il progetto «Modifica del 29 settembre 2023 del Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: disdetta per bisogno personale; FF 2023 2291)». La votazione si terrà il 24 novembre 2024. Secondo Pro Senectute, la proposta peggiora la situazione delle persone anziane vulnerabili in caso di disdetta per bisogno personale.

L'oggetto della votazione popolare

L'auspicata modifica del Codice delle obbligazioni (CO) nasce dall'iniziativa parlamentare 18.475 «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari». Quest'ultima richiede di mitigare i presupposti necessari affinché il proprietario di un'abitazione possa far valere un bisogno personale. In secondo luogo, propone di stabilire l'applicabilità della procedura sommaria in caso di disdetta della locazione con fissazione di termini che assicurino l'evasione dei contenziosi civili entro pochi mesi.

Situazione legislativa attuale

Finora, in Svizzera, il proprietario godeva già del diritto di disdire una locazione in corso per bisogno proprio, rispettando i seguenti requisiti:

- **Motivazione:** il proprietario deve dimostrare in modo credibile l'intenzione di utilizzare l'immobile in prima persona o la necessità di usufruirne da parte di suoi familiari stretti o di membri del suo nucleo familiare.
- **Disdetta formale:** a tutti i locatari che attualmente occupano l'abitazione deve essere inviato un avviso scritto di disdetta tramite un modulo di cui deve essere garantita la ricezione.
- **Scadenza di disdetta:** la legge prevede di norma un preavviso di tre mesi per la scadenza determinata dall'uso locale o per la fine di un trimestre di locazione.
- **Motivazione:** il proprietario deve descrivere in dettaglio e giustificare in modo credibile i motivi su cui si fonda il bisogno personale.
- **Contestazione:** i locatari possono avvalersi del diritto di contestare la disdetta, soprattutto se ritengono che il bisogno personale sia pretestuoso e che pertanto costituisca un abuso. Possono infatti rivolgersi all'autorità di conciliazione affinché valuti se la disdetta sia legittima o abusiva. Ove non sussistano abusi, si valuta se le persone che hanno ricevuto la disdetta subiscano effetti gravosi in

All'iniziativa parlamentare originaria



seguito alla medesima e se sia opportuno concedere una proroga del termine di disdetta. Se la procedura di conciliazione non consente di trovare una soluzione, sia il locatario che il proprietario possono sottoporre la questione all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione competente.

Legislazione auspicata

L'oggetto della votazione popolare risponde all'intervento che richiede in sostanza l'accelerazione della procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio e propone a tal fine di passare, dopo la disdetta formale e la relativa motivazione, direttamente a una procedura sommaria. Nel diritto di locazione, tale procedura si applica ad esempio se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili, come in caso di mora del locatario o se quest'ultimo non libera l'abitazione dopo la scadenza del contratto di locazione. La procedura sommaria si svolge direttamente dinanzi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione competente e permette di soddisfare rapidamente i diritti legali del locatore.

In riferimento a tale progetto, il Consiglio federale ha ritenuto che si commettesse un'ingerenza nel bilanciamento fra gli interessi delle due parti e ha proposto di respingere la modifica delle disposizioni sul bisogno personale. La normativa in vigore riguardante la disdetta per bisogno proprio del locatore prevede già la disdetta in caso di bisogno urgente personale. Inoltre, secondo il Consiglio federale, neppure le statistiche sulle procedure di conciliazione fanno emergere una particolare necessità d'intervento in tal senso: nella maggioranza dei casi le parti trovano un'intesa nell'ambito della procedura di conciliazione evitando di arrivare in tribunale.

Fattori suscettibili di produrre effetti gravosi in caso di disdetta della locazione

Attualmente gli organi di conciliazione e i tribunali cercano di bilanciare gli interessi di entrambe le parti nel decidere in merito alla protezione dalle disdette o a un'eventuale proroga. Ad esempio, in caso di disdetta si valutano gli «effetti gravosi» sui locatari, tra cui condizioni personali quali l'età, lo stato di salute, la situazione economica, la durata della locazione, la situazione sul mercato immobiliare e le difficoltà insite nella ricerca di un nuovo alloggio.

La situazione delle persone anziane sul mercato immobiliare

Soprattutto le persone più anziane e vulnerabili possono legittimamente far valere le seguenti motivazioni:

- **Aspetti di carattere finanziario:** un trasloco può costare caro. Per le persone anziane con disponibilità finanziarie limitate può quindi essere difficile trasferirsi in un'altra abitazione. Negli ultimi anni le pigioni sono notevolmente aumentate: traslocare dopo una locazione durata diversi anni significa quindi, nella maggior parte dei casi, andare incontro a costi decisamente più alti.

- **Alloggi a misura di anziani:** spesso le persone anziane, per vari motivi e in diverse circostanze di vita, necessitano di spazi abitativi privi di barriere. Non vi è però sufficiente disponibilità di alloggi adeguati all'età ubicati in ambienti con infrastrutture accessibili.
- **Condizioni di salute:** con l'avanzare dell'età, mobilità limitata e problemi di salute possono complicare il trasloco.
- **Ostacoli sul piano amministrativo:** un trasloco richiede grandi sforzi in termini di organizzazione e formalità amministrative da sbrigare (annuncio d'arrivo e di partenza presso il Comune, cambiamento di indirizzo, allacciamenti per la rete telefonica e televisiva, ecc.).
- **Legami con l'abitazione e l'ambiente:** spesso le persone anziane hanno un forte legame emotivo con la propria casa e l'ambiente in cui vivono, perché vi hanno abitato per molti anni, hanno collezionato molti ricordi e sono ormai in grado di gestirvi al meglio la loro vita quotidiana.
- **Rete sociale:** una rete sociale in cui si ripone fiducia e dei vicini di lunga data sono particolarmente importanti per le persone anziane. Perdere questi contatti sociali può destabilizzarle.
- **Adattarsi alle novità:** ambientarsi in un nuovo contesto può essere impegnativo, soprattutto se ci si deve abituare a nuove routine e circostanze.

Gli effetti del progetto di modifica

In caso di disdetta per bisogno personale, i fattori suscettibili di produrre effetti gravosi vengono valutati a fronte degli interessi del proprietario. La nuova normativa proposta prevede invece di assegnare un peso maggiore al bisogno proprio. Nella prassi, ciò comporterà la riduzione o persino l'annullamento dei termini di proroga. Di conseguenza si avrà un peggioramento della situazione soprattutto per i locatari in età avanzata e più vulnerabili.

Al documento di base (in tedesco) «Wohnen im Alter»
(Abitare nell'anzianità)



Pro Senectute è contraria alla riforma per i seguenti motivi:

1. In qualità di maggiore organizzazione di categoria e di servizi attiva a favore delle persone anziane, Pro Senectute sostiene la popolazione anziana nel suo desiderio di vivere in modo indipendente a casa propria il più a lungo possibile. Per quanto concerne il progetto di modifica «disdetta per bisogno personale», Pro Senectute lo ritiene peggiorativo specialmente nei confronti della popolazione anziana più vulnerabile.
2. Il diritto vigente prevede già la fattispecie della disdetta della locazione per bisogno personale. Si richiede ora di riponderare, in caso di disdetta, gli interessi dei proprietari attribuendo loro un peso maggiore rispetto alle condizioni personali dei locatari quali età, stato di salute, situazione economica e altri fattori. Pro Senectute ritiene che l'attuale prassi tenga debitamente in conto sia la situazione personale delle persone vulnerabili che quella dei locatori e pertanto respinge il progetto di modifica.
3. Pro Senectute pone l'accento sulla necessità di tenere sotto controllo la crescita dei costi nel settore abitativo e di aumentare l'offerta di alloggi e ambienti a misura di persone anziane.

Impressum

Editrice: Pro Senectute Schweiz, dipartimento Innovazione e Politica

Redazione: Alexander Widmer, Tatjana Kistler

Pro Senectute Svizzera

Lavaterstrasse 60

8002 Zurigo

www.prosenectute.ch/politica

E-mail: innopol@prosenectute.ch

Pubblicazione: ottobre 2024

Con il presente documento, Pro Senectute Svizzera prende posizione su questioni di carattere politico nell'interesse della popolazione anziana. Pro Senectute Svizzera si impegna a favore di un linguaggio inclusivo e neutrale. Tutti i testi sono privi di forti vincoli di codificazione e di valutazione.

