



---

## Rapporto esplicativo

# Modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

---

## 1 Introduzione

Negli ultimi anni la progressiva digitalizzazione ha dato origine a una serie di piattaforme di prenotazione, come *Airbnb*, che operano a livello globale nel settore alberghiero. Queste piattaforme non solo permettono di accedere con facilità a una moltitudine di offerte di alloggi privati, ma anche di contattare gli offerenti e di effettuare prenotazioni<sup>1</sup>. Ciò consente in maniera crescente sia ai conduttori che ai proprietari di alloggi di mettere a disposizione ripetutamente per brevi periodi i loro locali a uso abitativo o commerciale a ospiti provenienti da tutto il mondo<sup>2</sup>.

Secondo la dottrina e la giurisprudenza in materia finora pronunciata, se un conduttore offre attraverso simili piattaforme i propri locali per un periodo limitato e contro pagamento, al rapporto tra lui e il suo ospite si applicano le disposizioni relative alla sublocazione (art. 262 CO)<sup>3</sup>. Va tuttavia considerato che le norme vigenti sulla sublocazione sono precedenti alla commercializzazione tramite Internet e sono pensate per i casi classici in cui il conduttore è assente per un periodo prolungato (p.

---

<sup>1</sup> Cfr. il rapporto del Consiglio federale dell'11 gennaio 2017 sulle condizioni quadro dell'economia digitale (disponibile in tedesco e francese), p. 101 e segg., e il rapporto del Consiglio federale sulla regolamentazione nel settore degli alloggi (disponibile in tedesco e francese), p. 8 e segg.; inoltre ERNST HAURI, *Teilen beim Wohnen*, in: Forum sviluppo territoriale, 02/2016, p. 14 e segg. e *Mietrecht für die Praxis*/PETER NIDERÖST, 9a edizione, Zurigo 2016, marg. 23.2.7.1.

<sup>2</sup> A metà 2016 la durata media del soggiorno di un ospite Airbnb era stimata a 4,5 notti (cfr. WALLISER TOURISMUS OBSERVATORIUM, *Airbnb – weiterhin dynamisches Wachstum im Wallis und der Schweiz*, p. 36).

<sup>3</sup> Cfr. p. es. SPIRIG, *Grundsätze der Untermiete und Airbnb*, in: mp 1/2015, p. 4, 6 e 12, JUD/STEIGER, *Airbnb in der Schweiz: Was sagt das Mietrecht?*, in: Jusletter del 30 giugno 2014, marg. 19 (in fine) e la sentenza del tribunale distrettuale di Zurigo del 9 febbraio 2017 (MG 160009-L), consid. V. 2.1.1.

es. assenze per motivi professionali o d'istruzione)<sup>4</sup>. Le sublocazioni ripetute per brevi periodi effettuate tramite le nuove piattaforme di alloggio costituiscono pertanto una nuova fattispecie che rientra nell'articolo 262 CO<sup>5</sup>. Per tenere adeguatamente conto di questo fenomeno dovuto alle nuove tecnologie (digitalizzazione), il 15 novembre 2017 il Consiglio federale ha incaricato il DEFR (UFAB) di elaborare un avamprogetto con le seguenti proposte di revisione in materia di diritto di locazione e di avviare una procedura di consultazione<sup>6</sup>.

## **2 Proposte di revisione**

### **2.1 La definizione di abitazione di vacanza nel diritto di locazione**

Nel rapporto del 15 novembre 2017 sulla regolamentazione nel settore degli alloggi veniva originariamente proposto di escludere a livello di ordinanza la qualifica di abitazione di vacanza nel caso di una sublocazione ripetuta per brevi periodi<sup>7</sup>.

Da un'analisi più approfondita è tuttavia emerso che con l'introduzione di una simile disposizione potrebbe venirsi a creare una contraddizione con la legge, ossia con l'articolo 253a capoverso 2 CO. Nella loro ricerca effettuata attraverso una piattaforma di prenotazione, i potenziali ospiti non possono inoltre stabilire sempre in maniera certa quali disposizioni del diritto di locazione si applicano agli alloggi offerti. Prima della conclusione del contratto dovrebbero infatti poter capire se l'offerente è un proprietario o un conduttore e pertanto se si trovano di fronte a un rapporto di locazione o di sublocazione. Nella maggior parte dei casi, tuttavia, ciò non è possibile perché questi dati non vengono rilevati dalle piattaforme.

Sarebbe certo auspicabile equiparare i sublocatari che concludono un contratto per ragioni d'affari a quelli che lo fanno a scopo di vacanze. Data la scarsa rilevanza pratica e alla luce di quanto esposto sopra la revisione dell'ordinanza prescinderebbe tuttavia dalla definizione di appartamento di vacanza.

### **2.2 Le modalità per ottenere il consenso generale alla sublocazione ripetuta per brevi periodi (art. 8a OLAL nuovo)**

#### **Art. 8a** Consenso generale alla sublocazione ripetuta per brevi periodi

<sup>1</sup> Su richiesta del conduttore il locatore può accordare in via generale il consenso di cui all'articolo 262 CO a sublocazioni ripetute per brevi periodi.

---

<sup>4</sup> Cfr. DTF 138 III 59 consid. 2.2.1 e sentenza del TF 4A\_290/2015 del 9 settembre 2015, consid. 4.3.1.

<sup>5</sup> Cfr. il rapporto del Consiglio federale del 15 novembre 2017 sulla regolamentazione nel settore degli alloggi, p. 37.

<sup>6</sup> Cfr. il comunicato stampa del Consiglio federale del 15 novembre 2017 (No a regole speciali per i portali di affitti online).

<sup>7</sup> Cfr. il rapporto del Consiglio federale del 15 novembre 2017 sulla regolamentazione nel settore degli alloggi, p. 36 (versione tedesca) / 37 (versione francese).

<sup>2</sup> La richiesta deve contenere le condizioni delle sublocazioni, segnatamente l'importo massimo della pigione, il numero massimo di locali interessati e l'occupazione massima prevista.

<sup>3</sup> Il locatore può negare il consenso generale soltanto per i motivi menzionali all'articolo 262 capoverso 2 CO, segnatamente se l'utilizzo di una piattaforma di prenotazione o gli effetti di tale utilizzo gli causano un pregiudizio essenziale.

Come spiegato inizialmente, le norme relative alla sublocazione si applicano anche quando un conduttore offre i propri locali<sup>8</sup> o parti di essi attraverso una piattaforma di prenotazione mettendoli ripetutamente a disposizione di ospiti a pagamento per qualche giorno. Di conseguenza il conduttore deve richiedere il consenso del locatore anche in questi casi (art. 262 cpv. 1 e 2 CO).

Nel caso della sublocazione classica la dottrina attuale stabilisce che il consenso deve riferirsi a un rapporto di sublocazione concreto e che al locatore deve essere garantito un periodo compreso tra le due e le quattro settimane per esaminare la richiesta<sup>9</sup>. Quando si tratta della sublocazione ripetuta per brevi periodi attraverso una piattaforma di alloggio il conduttore non è tuttavia in grado di rispettare questa condizione. Dopo aver ricevuto una richiesta di prenotazione, infatti, deve presentare al potenziale ospite un'offerta vincolante in genere entro 24 ore<sup>10</sup>. Una reazione tempestiva consente pertanto di concludere rapidamente un rapporto di sublocazione. Alcune piattaforme prevedono inoltre la possibilità di una prenotazione immediata<sup>11</sup>. Se al locatore fossero concessi anche solo pochi giorni per esaminare la richiesta, sarebbe comunque una durata troppo lunga: il conduttore non riuscirebbe a ottenere per tempo il consenso del locatore<sup>12</sup>.

Per risolvere questo problema, l'**articolo 8a capoverso 1** prevede la possibilità per il conduttore di chiedere un consenso generale del locatore alla sublocazione ripetuta per brevi periodi effettuata attraverso una piattaforma di prenotazione. Contrariamente a quanto avviene con la sublocazione classica, per la quale il conduttore deve chiedere un consenso a parte per ogni rapporto di sublocazione, il consenso viene chiesto in via preliminare per più sublocazioni. La possibilità del consenso generale ha effetti

---

<sup>8</sup> Con il termine «locali» si intendono sia locali utilizzati a scopo abitativo o commerciale sia abitazioni di vacanza; un esempio dell'intermediazione online di locali a uso commerciale è la start-up di Zurigo «Workspace2go». Attraverso la sua piattaforma possono essere presi in affitto locali per uffici o riunioni per periodi ridotti (ore, mezze giornate o giornate intere), cfr. [www.workspace2go.com](http://www.workspace2go.com); stato: 9 gennaio 2018; anche Airbnb offre uffici in varie città, cfr. l'articolo pubblicato l'11 ottobre 2017 sulla Handelszeitung *Airbnb vermittelt ab sofort auch Büros* (<https://www.handelszeitung.ch/unternehmen/airbnb-vermittelt-ab-sofort-auch-bueros-1499928>; stato: 9 gennaio 2018).

<sup>9</sup> Cfr. TSCHUDI, *Neue Vermietungsformen (Airbnb etc.) im Lichte des geltenden Mietrechts*, relazione al St. Galler Mietrechtstag del 18 novembre 2016, p. 6, o JUD/STEIGER, *Airbnb in der Schweiz: Was sagt das Mietrecht?*, in: Jusletter del 30 giugno 2014, marg. 20.

<sup>10</sup> Cfr. [www.airbnb.de/help/article/75/how-much-time-does-a-host-have-to-respond-to-my-reservation-request](http://www.airbnb.de/help/article/75/how-much-time-does-a-host-have-to-respond-to-my-reservation-request) (stato: 18 gennaio 2018).

<sup>11</sup> Cfr. [www.airbnb.ch/host/instant](http://www.airbnb.ch/host/instant) (stato: 18 gennaio 2018).

<sup>12</sup> Cfr. TSCHUDI, *ibid.* p. 6 e segg.

positivi anche per il locatore. Non dovendo più esaminare varie domande in tempi molto rapidi il suo onere amministrativo si riduce notevolmente.

**L'articolo 8a capoverso 2** prevede che il conduttore indichi nella sua richiesta le condizioni delle sublocazioni ripetute per brevi periodi. Sono esplicitamente menzionati l'importo della pigione (netta), i locali interessati e l'occupazione prevista. Possono essere indicati anche l'utilizzo previsto e/o la durata delle singole sublocazioni oppure eventuali servizi e l'affluenza. Da parte sua, il locatore può accordare il suo consenso generale per un periodo determinato, per esempio due anni. Va infine ricordato che le condizioni da indicare sono da intendersi come valori massimi validi per tutte le sublocazioni future.

**L'articolo 8a capoverso 3** specifica quando il locatore può negare il consenso generale. A questo proposito sono determinanti i motivi indicati nell'articolo 262 capoverso 2 CO. Sulla base della lettera c di tale disposizione il locatore può negare il consenso se la sublocazione causa a lui un pregiudizio essenziale. Esso può anche essere di natura indiretta. Ad esempio, se il locatore riesce a provare obiettivamente che la sublocazione ripetuta per brevi periodi incide negativamente sugli altri inquilini.

Un pregiudizio essenziale dovuto all'utilizzo di una piattaforma di prenotazione ai sensi dell'articolo 262 capoverso 2 CO in combinato disposto con il nuovo *articolo 8a capoverso 3 OLAL* può per esempio crearsi se sulla piattaforma vengono caricate e pubblicate foto dell'abitazione. Le immagini potrebbero infatti raffigurare anche le abitazioni di altri conduttori. Gli effetti dell'utilizzo di una piattaforma possono a loro volta causare un pregiudizio essenziale per il locatore. Con la sublocazione ripetuta per brevi periodi vengono periodicamente forniti a persone sconosciute le chiavi o un codice di accesso a un immobile. Determinati aspetti, come la tipologia della costruzione o le esigenze degli altri conduttori, possono poi essere in contrasto con la sublocazione ripetuta per brevi periodi (p. es. abitazioni di lusso o per anziani). Una forte affluenza ha inoltre effetti sui locali (usura) nonché sulle parti comuni dell'immobile in locazione e sugli altri conduttori. Concretizzando il pregiudizio essenziale in relazione all'utilizzo ripetuto di piattaforme di prenotazione si intende tener conto degli interessi in materia di trasparenza e di certezza del diritto. Secondo l'articolo 262 CO il conduttore ha in linea di massima il diritto di sublocare. La disposizione proposta consente comunque al locatore di rifiutare il consenso generale alla sublocazione ripetuta per brevi periodi se l'utilizzo di una piattaforma di prenotazione o gli effetti di tale utilizzo causano un pregiudizio essenziale in relazione all'immobile interessato. Il locatore è tenuto a indicare le ragioni oggettive alla base di tale rifiuto.