

Raccomandazioni di SVIT Svizzera

## Condotta in relazione alle piattaforme di prenotazione in ambito locativo

Stato: 11.11.2017

Secondo informazioni della piattaforma di prenotazione Airbnb, in Svizzera gli alloggi attivi elencati sono 26 000 (stato: giugno 2017), di cui circa il 60% sono camere singole e il rimanente 40% appartamenti interi. L'offerente medio affitta il proprio alloggio all'incirca 23 giorni, con un guadagno annuo lordo pari a CHF 2800.

SVIT Svizzera ritiene che una parte dell'offerta di alloggi locativi venga a cadere. Le osservazioni e le raccomandazioni che seguono si limitano agli aspetti del diritto locativo.

### In generale

SVIT Svizzera parte dal presupposto che l'offerta presente nelle piattaforme di prenotazione sia rivolta a un numero indeterminato di possibili parti contraenti e sia perciò da ritenere commerciale. In linea di principio è possibile assumere un orientamento lucrativo.

### Basi legali

#### Art. 262 OR (Sublocazione)

- 1 Il conduttore può sublocare in tutto o in parte la cosa con il consenso del locatore.
- 2 Il locatore può negare il consenso soltanto se:
  - a. il conduttore rifiuta di comunicargli le condizioni della sublocazione;
  - b. le condizioni della sublocazione, comparate con quelle del contratto principale di locazione, sono abusive;
  - c. la sublocazione causa al locatore un pregiudizio essenziale.
- 3 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.

### Interpretazione

Una locazione attraverso piattaforme locative richiede in linea di principio il consenso del locatore. Quest'ultimo può negare tale consenso. Secondo l'opinione dell'associazione, il fatto che la durata dell'offerta sia limitata, ad esempio ai mesi estivi o in occasione di una fiera, è in questo caso irrilevante. Il locatore ha la facoltà di notificare il suo diniego in modo globale per tutti gli oggetti locati oppure su richiesta nei singoli casi.

Ecco un riassunto dei punti più importanti.

1. Ai fini della sublocazione della cosa locata è in linea di principio richiesto il consenso del locatore, il quale lo può negare per i motivi elencati nell'art. 262, CO.
2. Nel settore abitativo, lo scopo della cosa locata è di regola l'uso residenziale. Un suo sfruttamento commerciale, ad esempio come attività di parrucchiera, ufficio, ecc., richiede – sia che riguardi l'intero alloggio o un suo locale accanto al rimanente uso residenziale – il consenso del locatore e la dichiarazione concernente la conformità alla zona. L'utilizzo commerciale può fundamentalmente essere escluso. L'eventuale *home office* di un conduttore rientra per contro nell'uso residenziale.
3. Se l'utilizzo commerciale non potesse essere escluso per la totalità dell'immobile, o qualora il locatore non intendesse escluderlo in modo generale, il consenso alla sublocazione attraverso piattaforme di prenotazione può essere negato per i motivi seguenti.

- a. Il conduttore deve comunicare le condizioni dell'alloggio conformemente all'art. 2, cpv. 2, lett. a. Questo significa che il conduttore deve dichiarare i prezzi della camera e/o dell'appartamento. In caso di mancata ottemperanza, il locatore ha la facoltà di rifiutare la sublocazione.
- b. Le condizioni ai fini dell'autorizzazione prevedono pure che il conduttore citi la persona del subconduttore. Per il consenso o il rifiuto, il conduttore deve accordare al locatore un intervallo di tempo ragionevole. Di regola si ritengono adeguati 2-3 giorni lavorativi. Questa procedura non è tuttavia praticabile nelle sublocazioni tramite piattaforme di prenotazione, per cui un rifiuto di principio dell'autorizzazione è da ritenere legittimo.
- c. Il prezzo della sublocazione non deve essere abusivo: il conduttore deve cioè orientarsi in base alla pigione pagata per l'intero alloggio. Un prezzo eccessivo dell'alloggio può costituire un motivo di rifiuto.
- d. Inoltre, il locatore ha il diritto di pretendere dal conduttore l'affitto percepito in eccesso.

Va inoltre prestata attenzione all'evoluzione dell'affare parlamentare «Impedire le sublocazioni abusive» (iniziativa parlamentare, CN Hans Eglhoff, [15.455](#), presentata il 18.06.2015).

## Raccomandazioni

- Il tipo di utilizzo della cosa locata dovrebbe essere stabilito nel contratto di locazione (p. es. uso esclusivamente residenziale).
- Un'informazione a tutti i conduttori del fatto che la sublocazione a fini commerciali (alloggio, ecc.) sia vietata è raccomandabile.
- Qualora il locatore dovesse venire a conoscenza di una sublocazione non autorizzata, al conduttore va notificato in forma scritta il divieto generale, rispettivamente l'obbligo di autorizzazione. È in tale ambito necessario il rimando alle conseguenze di una contravvenzione (minaccia di disdetta).

## Proposta di formulazione

Informazione ai conduttori

Stimata conduttrice, / Stimato conduttore,

come saprà, le piattaforme di prenotazione per alloggi per ospiti in appartamenti e camere come Airbnb fanno riscontrare una crescita notevole anche in Svizzera. Negli stabili locativi plurifamigliari, tali pratiche generano sempre rumore e un maggiore traffico di persone, il che finisce per dar luogo a situazioni conflittuali.

Desideriamo richiamare la sua attenzione sul fatto che, nei nostri stabili locativi, questo genere di alloggio a fini commerciali non è permesso. Questo vale sia per la sublocazione permanente, sia per quelle temporanee (p. es. in occasione di fiere) tramite le piattaforme di prenotazione. La contravvenzione a questo divieto può comportare la rescissione del contratto di locazione.

## Esclusione di responsabilità

SVIT Svizzera intende far presente che le raccomandazioni in oggetto si basano sulle valutazioni giuridiche dell'associazione e sono da intendere senza alcuna garanzia. In relazione alle piattaforme di prenotazione ancora non sono state emesse sentenze delle massime istanze giuridiche.