



Berna, 21 MRZ. 2018

Destinatari:

i partiti politici

le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle Città e delle regioni di montagna

le associazioni mantello nazionali dell'economia

le cerchie interessate

Modifica dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali: avvio della procedura di consultazione

Gentili Signore e Signori,

il 21 marzo 2018 il Consiglio federale ha incaricato il DEFR di avviare una procedura di consultazione presso i Cantoni, i partiti politici, le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle Città e delle regioni di montagna, le associazioni mantello nazionali dell'economia e le cerchie interessate in merito alla modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL).

La consultazione si concluderà il **3 luglio 2018**.

La progressiva digitalizzazione consente in misura crescente sia ai conduttori che ai proprietari di alloggi di mettere a disposizione, contro pagamento, ripetutamente per brevi periodi i loro locali a ospiti provenienti da tutto il mondo. Al rapporto tra il conduttore e l'ospite si applicano le disposizioni relative alla sublocazione contenute nell'articolo 262 del Codice delle obbligazioni (CO). L'avamprogetto posto in consultazione tiene conto di queste nuove forme di sublocazione.

In base al nuovo *articolo 8a capoverso 1 OLAL* il conduttore può sublocare ripetutamente per brevi periodi i suoi locali dopo aver ottenuto il consenso generale del locatore. Nel caso della sublocazione classica al locatore viene garantito un periodo adeguato (in genere dalle due alle quattro settimane) per esaminare la richiesta. Le piattaforme di alloggio prevedono in genere tempi molto ridotti per rispondere alle richieste di prenotazione o addirittura offrono la possibilità di una prenotazione immediata. Un conduttore non è quindi in grado di ottenere per tempo il consenso del locatore. Per ovviare a questa situazione si propone di introdurre la possibilità per il conduttore di chiedere un consenso generale per più sublocazioni. Questo tipo di consenso rappresenta una semplificazione amministrativa per i locatori, che così non sono costretti a esaminare ogni singola richiesta. Nella richiesta presentata al locatore, il conduttore deve indicare le condizioni delle sublocazioni, segnatamente l'importo della pigione netta, il numero di locali interessati e l'occupazione prevista (*art. 8a cpv. 2 OLAL*).



Sulla base dell'articolo 262 capoverso 2 lettera c CO il locatore può negare il consenso se la sublocazione gli causa un pregiudizio essenziale. L'utilizzo di una piattaforma o gli effetti di tale utilizzo potrebbero causare un pregiudizio essenziale al locatore o agli altri conduttori. Per concretizzare la legge, questo aspetto viene considerato dal capoverso 3 dell'articolo 8a OLAL.

Vi invitiamo a esprimere un parere sul tenore della disposizione proposta e sulle spiegazioni contenute nel rapporto esplicativo.

I documenti in consultazione sono reperibili all'indirizzo:
<http://www.admin.ch/ch/i/gg/pc/pendent.html>.

Ci impegniamo a garantire l'accessibilità elettronica dei documenti ai sensi della legge sui disabili (LDis; RS 151.3). Vi preghiamo pertanto di inviare il Vostro parere entro il termine della procedura di consultazione, possibilmente per via elettronica (**in formato pdf e in formato word**), al seguente indirizzo e-mail:

recht@bwo.admin.ch

Vi invitiamo a indicarci la Vostra persona di riferimento e i suoi dati per eventuali richieste di informazioni.

Per domande o chiarimenti potete rivolgervi a:

Cipriano Alvarez, capo settore Diritto
(058 480 91 30; cipriano.alvarez@bwo.admin.ch) e

Barbara Ballmer, avvocatessa settore Diritto
(058 480 91 67; barbara.ballmer@bwo.admin.ch)

Ringraziandovi della preziosa collaborazione, porgiamo distinti saluti.

Johann N. Schneider-Ammann
Consigliere federale