

Novità ed evoluzioni auspiccate nel diritto di locazione

avv. Renata Galfetti
Segretaria Cantonale della CATEF

1. Premessa

2. Novità

- A) Data della notifica della disdetta e inizio del termine per contestarla e per chiedere la proroga.
- B) Requisiti di una disdetta per ristrutturazione/demolizione di uno stabile
- C) AirBnB: tema di grande attualità
- D) Entità del conguaglio delle spese accessorie

3. Sviluppi auspicati

1. PREMESSA

Ringrazio per l'opportunità concessami di esporre le novità, che in questa materia sono numerose sia a livello di giurisprudenza, che nella dottrina, così come nelle normative, seppur meno frequenti.

Mi sono concentrata su pochi aspetti attuali, frequenti nella pratica e comunque spesso non conosciuti.

2. NOVITÀ

A) Data della notifica della disdetta e inizio del termine per contestarla e per chiedere la proroga.

Ci sono state varie STF. Ultima in ordine di tempo, la STF 4A_293/2016 del 13.12.2016

I fatti in breve della STF 4A_293/2016 del 13.12.2016

- Disdetta inviata quando l'inquilina era in vacanza;
- Ritorna dalle ferie l'ultimo giorno di giacenza postale;
- Apprende della disdetta solo 40 giorni più tardi;
- La contesta e a titolo subordinato chiede la prorogazione.

→ contestazione tempestiva o meno? Per il TF è tardiva

STF 4A_293/2016 in diritto

- Nell'ambito del diritto locativo: teoria della ricezione assoluta
→ quando la busta entra nella sfera del destinatario
destinatario presente/assente, buca delle lettere, avviso di ritiro;
- La teoria comporta un'equa ripartizione dei rischi fra le parti (una si assume il rischio della posta, l'altra dell'effettiva visione di quanto è nella sua sfera d'influenza);
- 2 sole eccezioni: diffida di pagamento ex 257d CO + notifica aumenti/modifiche unilaterali;
- La data della notifica è quindi determinante anche per contestare la disdetta e per la richiesta di proroga;
- Vacanza? Responsabilità dell'inquilino. Furbetti?
- Il TF conferma la sua giurisprudenza, in particolare: 4A_120/2014, DTF 137 III 208 e 4A_471/2013;
- Per maggiori informazioni cfr. STF citate ed ev. articolo apparso su Economia Fondiaria in marzo/aprile 2017, allegato.

Sentenze pubblicate recenti:

143 III 15 = 4A_293/2016 del 13 dicembre 2016

Art. 273 cpv. 1 CO; termine (di diritto materiale) per contestare la disdetta; teoria dell'atto recettizio; assenza o vacanze del conduttore.

Il locatore sopporta il rischio della trasmissione della disdetta della locazione fino al momento in cui l'invio raccomandato arriva nella sfera d'influenza del conduttore, mentre quest'ultimo sopporta il rischio, all'interno della sua sfera d'influenza, della presa di conoscenza dell'invio. In caso di assenza o vacanze, il conduttore non può dunque semplicemente ignorare l'avviso di ritiro depositato nella sua bucalettere (o nella sua casella postale), ma deve informarsi presso la posta al fine di conoscere il nome del mittente dell'invio raccomandato. L'inizio del termine per promuovere l'azione non è però modificato (consid. 4).

137 III 208 = 4A_656/2010 del 14 febbraio 2011

Regesto a : (...)

Regesto b

Art. 77 CO; teoria dell'atto recettizio.

Nel diritto della locazione la disdetta è un atto recettizio (conferma della giurisprudenza; consid. 3).

B) Requisiti di una disdetta per ristrutturazione/ demolizione di uno stabile

In genere

- Bassi tassi ipotecari + parco alloggi vetusto + sfitto incentivano i rinnovi.
- Due opzioni d'intervento ciascuna con pro e contro:
 - ristrutturare mantenendo gli inquilini in casa;
 - disdire i contratti e aspettare che lo stabile sia vuoto.

Di recente, diverse decisioni

I fatti in breve di STF 4A_694/2016 del 04.05.2017

- Contratto per un ristorante iniziato nel '96 con durata di 5 anni rinnovabili poi di 5 in 5;
- A fianco c'erano altri spazi occupati da terzi con destinazione di bar;
- Il proprietario ha disdetto il contratto del ristorante con 3 anni di preavviso per unire i due spazi da ristrutturare integralmente e cui poi dare nuova destinazione;
- Conduttori: non è provato che i lavori necessitano della nostra partenza.
Né necessità né fattibilità dei lavori sono provati;
- TF ha ritenuto valida la disdetta.

In diritto (considerando anche altre STF, specie 4A_703/2016 e 4A_31/2014)

- Il locatore può liberamente disdire per sfruttare come meglio crede l'ente locato. Riserva: regole della buona fede
- È ammessa la disdetta per lavori di rinnovo/ristrutturazione che pregiudicano fortemente l'utilizzo dell'ente locato, perché la permanenza degli inq. aumenta inconvenienti e costi ;
- La disdetta sarebbe criticabile solo se la presenza degli inquilini non ostacolasse o ostacolasse solo minimamente l'esecuzione dei lavori;
- È necessario un progetto sufficientemente maturo ed elaborato che permetta di constatare che la presenza dell'inquilino è d'ostacolo ai lavori, crea complicazioni, costi e ritardi, tanto da giustificarne l'uscita;
- Determinante per la maturità del progetto è il momento dell'invio della disdetta;

- Necessaria la licenza edilizia? No, ma niente deve lasciare presagire che non verrà concessa;
- Diritto degli inquilini di ottenere informazioni sui lavori e la loro incidenza e sugli inconvenienti causati dalla loro presenza;
- Quid della motivazione imprecisa o incompleta, se il progetto era già maturo? Determinante è la reale intenzione (confermata dal progetto maturo);
- Consiglio: massima cautela e attenersi ai principi;
- Proroga se la licenza non c'è ancora? Ia + IIa;
- Caso particolare: disdetta straordinaria ex art. 261a CO: 4A_58/2017 del 23.05.2017;
- *Per maggiori informazioni si veda la copiosa giurisprudenza e in particolare, le recenti sentenze: 4A_703/2016 del 24.05.2017; 4A_694/2016 del 04.05.2017; 140 III 496 = 4A_31/2014 del 27.08.2014; 142 III 91 = 4A_327/2015 del 09.02.2016; ev. mio articolo su EF 2/2014 pag. 18.*

4A_694/2016 del 04.05.2017

- Disdetta in vista di lavori di rinnovo e trasformazione con unificazione di due diversi spazi commerciali;
- Il motivo della disdetta è libero salvo l'abuso di diritto. Elenco dei motivi di abuso;
- Requisiti del progetto maturo;
- Irrilevante il disagio causato dai lavori per gli inquilini, visto che la loro presenza è comunque inconciliabile con la riunificazione dei locali;
- L'impossibilità di poter vendere il goodwill è irrilevante per la validità della disdetta.

4A_703/2016 del 24.05.2017

- Disdetta per lavori di risanamento urgenti in grande complesso;
- Il locatore non è tenuto a motivare la disdetta. Una motivazione insufficiente o errata non la rende automaticamente abusiva.
- Al considerando 5.3.3 il TF critica che in 142 III 91 e in 140 III 496 la motivazione della disdetta sia stata ritenuta un presupposto per la sua validità: le disdette non erano abusive per difetto di motivazione ma bensì perché il progetto non era ancora sufficientemente concreto da far capire in che misura la presenza degli inquilini avrebbe influito sui lavori.

4A_31/2014 del 27.08.2014

- Disdetta per ristrutturazione inviata dagli eredi;
- La disdetta è abusiva se il progetto non sembra oggettivamente possibile, specie perché senz'altro incompatibile con le regole di diritto pubblico applicabili, sicché non potrà ottenere le autorizzazioni necessarie;
- Disdetta annullata perché il progetto non era ancora elaborato né "maturo".
Motivazione troppo generica che non permetteva ai conduttori di immaginarsi il tipo e la portata dei lavori.

4A_58/2017 del 23.05.2017

- Disdetta straordinaria dell'acquirente per bisogno proprio urgente per lavori di demolizione e di ricostruzione;
- Per la proroga, gli interessi del locatore sono prioritari dal momento dell'ottenimento della licenza edilizia. Essa non è però esclusa a priori;
- Se non si sa quanto tempo sarà necessario per l'ottenimento della licenza si concede una prima proroga per poi eventualmente concederne una seconda;
- Nel caso in oggetto, l'urgenza era pure data dal fatto che nello stabile rimanevano solo 2 locali occupati.

4A_327/2015

- Acquirente disdice il contratto con due anni di preavviso a motivo di ristrutturazione completa dello stabile. Un concorso di architettura è lanciato per valutare la nuova destinazione.
- Disdetta annullata perché il progetto non è maturo

Sentenze recenti pubblicate

140 III 496 4A_31/2014 del 27 agosto 20104

Locazione; disdetta contraria alle regole della buona fede (art. 271 cpv. 1 CO).

La disdetta data in vista di lavori di trasformazione o di rinnovazione è abusiva se il progetto del locatore è di tutta evidenza incompatibile con le regole del diritto pubblico di sorta che le necessarie autorizzazioni non potranno sicuramente essere ottenute (consid. 4.1 e 4.2.1).

Una tale disdetta contravviene ugualmente alle regole della buona fede se al momento della sua notifica il progetto del locatore non era sufficientemente maturo ed elaborato per permettere di apprezzare l'importanza dei lavori previsti e determinare così se questi necessitano la partenza del conduttore (consid. 4.1 e 4.2.2).

143 III 344 = 4A_703/2016 del 24 maggio 2017

Art. 271 cpv. 2 CO; motivazione della disdetta della locazione in vista di lavori di trasformazione o rinnovazione.

Una motivazione della disdetta non è un requisito per la sua validità, nemmeno se la disdetta viene data in vista di lavori di trasformazione o rinnovazione (consid. 5.3).

C) AirBnB: tema di grande attualità

In generale

- In giugno in TI erano registrate 897 strutture per 2'462 posti letto = 15% della capacità di accoglienza del settore alberghiero;
- Motivi dei locatori? Soprattutto sfruttare l'opportunità di aumentare le loro entrate;
- Ambiti legali toccati? Norme amministrative, fiscali, condominiali, locative;
- A livello locativo: Airbnb = sublocazione → art. 262 CO;
- Limiti chiari nel CO => grande fantasia per rendere possibile ciò che è quasi impossibile!

Art. 262 CO - 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.*

Tempo a disposizione del locatore per determinarsi: 2-4 settimane

In tema di sublocazione diverse STF recenti

I fatti in breve della STF 4A_211/2016 del 07.07.2016

- Appartamento di 3 locali locato a GE dal '77 . Alla fine la pigione era di Fr. 586.00/mese + spese;
- Nel 2008 all'insaputa del proprietario l'inquilino ha sublocato per Fr. 1'060.00/mese + spese;
- Il proprietario ha diffidato l'inquilino affinché mettesse fine alla sublocazione;
- L'inquilino ha negato vi fosse sublocazione;
- Disdetta del locatore e richiesta di rimborso integrale del beneficio tratto dall'inquilino durante i 58 mesi di sublocazione abusiva = Fr. 27'493.00.

In diritto, considerando STF 4A_211/2016 e altre STF precedenti
(in particolare STF 4A_518/2014, 4A_520/2014, 4A_456/2011)

- Verificare consenso e condizioni dell'art. 262 CO: informazioni, pregiudizio e soprattutto l'entità della pigione che va paragonata solo con quella della pigione del contratto principale;
- Pigione nettamente esagerata senza giustificazione;
- Se la sublocazione è in contrasto con l'art. 262 il contratto può essere disdetto anche in maniera straordinaria ex art. 257f CO (previa adeguata diffida).
Non è richiesto il carattere insopportabile della locazione, perché qui non ha carattere indipendente;
- Eccezionalmente (ma è sconsigliato) la diffida può essere tralasciata se è manifestamente inutile;

- La sublocazione non autorizzata è un'immissione negli affari patrimoniali del proprietario e, se l'inquilino è in mala fede, deve restituire quanto guadagnato senza motivo (423 CO o 62 CO);
- Per la mala fede basta la sublocazione in contrasto col contratto;
- Per la verifica dell'importo incassato in eccesso ci si fonda solo sulla differenza delle pigioni dei due contratti dedotti gli investimenti effettivi del sublocatore
- L'importo da restituire si estende all'importo teorico che il subinquilino dovrebbe pagare fino alla sua uscita (la sua mora è a sfavore del sublocatore);
- I principi di cui sopra si applicano anche ai contratti di affitto (specie per ristoranti)
→ talvolta importi da restituire veramente impressionanti (257'000 Fr. per 5 anni di sublocazione).

STF 4A_211/2016

- **In ambito di sublocazione via Airbnb: 1 sola decisione, di ZH** (Bezirksgericht Zürich MG160009-L del 09.02.2017) che applica perfettamente i principi sopra esposti;
- In generale:
 - Sublocazione intensiva tramite Airbnb;
 - Lauti compensi e importanti disturbi ai vicini;
 - Bugie;
 - In caso di violazione dei suoi doveri è anche possibile vietare completamente le sublocazioni tramite piattaforma;
- Anche se non è pratico, il testo di legge è chiaro e non si può eluderlo per permettere agli inquilini di arrotondare.

D) Entità del conguaglio delle spese accessorie

- Il locatore non ha alcun obbligo legale di commisurare gli acconti in funzione delle spese effettive. Riserva: il dolo;
- I conguagli possono quindi anche presentare differenze importanti rispetto all'entità degli acconti.
- **STF 132 III 24 = 4C.177/2005 del 31 agosto 2005 (confermata nella STF 4A_268/2009 del 4 febbraio 2010)**

Regesto:

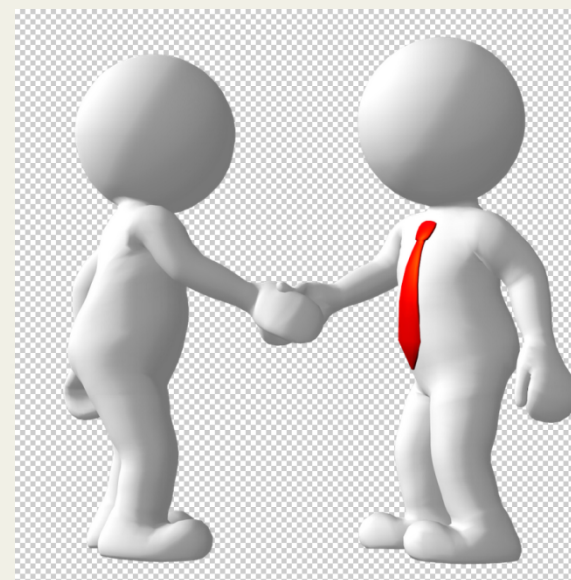
Contratto di locazione; validità di una convenzione relativa al pagamento degli acconti, di molto inferiori alle spese accessorie effettive (**art. 18 e 257a cpv. 2 CO**).

Anche nell'ambito della stipulazione di una convenzione relativa al pagamento degli acconti vige la libertà contrattuale, nei limiti delle regole del diritto delle obbligazioni. La questione di sapere se la parte conduttrice possa in buona fede ritenere che l'importo degli acconti corrisponde all'incirca alle spese accessorie effettive va decisa sulla base delle circostanze del caso concreto (consid. 2-6).

Si vedano le due sentenze ed eventualmente due articoli su Economia Fondiaria 1/2006 pag. 7 e 4/2010 pag. 26.

3. Sviluppi auspicati

- Atteggiamento utile:
stipulate accordi!



- Il diritto di locazione è troppo complicato, specie se si considera che si applica all'80% degli abitanti in Svizzera, siano essi locatori o inquilini, di abitazioni primarie o secondarie.
- La semplice lettura della legge non è sufficiente perché non è abbastanza chiara. Ci sono poi numerose prescrizioni formali che prevalgono sulla sostanza. Aggiungasi che la sua applicazione è mutevole e differenziata, anche per l'ampio margine di apprezzamento del Giudice e per le diverse sensibilità in ambito sociale. Ne derivano problemi a livello di prevedibilità degli esiti delle procedure e della sicurezza del diritto. Ciò è tanto più preoccupante se si tiene conto degli elevati interessi finanziari e personali in gioco.
- Di sviluppi auspicati ce ne sono indubbiamente numerosi, come ad esempio – per limitarsi solo ad alcune modifiche che non comporterebbero importanti cambiamenti del sistema - la semplificazione dei criteri per le pigioni in uso nella zona e del calcolo del reddito ammissibile, la procedura di notifica dei difetti al termine della locazione, un alleggerimento del divieto di disdetta ecc.
- **Le numerose votazioni a seguito di iniziative popolari piuttosto che di referendum hanno però dimostrato che nell'incertezza, la popolazione svizzera preferisce mantenere invariato il diritto attuale. Senza quindi grandi sconvolgimenti si potrebbero però ottenere grandi risultati con un approccio diverso da parte di tutti, e in primo luogo, in qualità di rappresentanti delle parti, proprio dagli avvocati.**
- Questa situazione conflittuale e di insicurezza è infatti dannosa sia dal profilo finanziario che della qualità di vita. Mi permetto riportare e con entusiasmo quanto proposto dall'avv. David Lachat, uno dei massimi autori in materia e che ha perfettamente illustrato il problema. Ha così suggerito che invece di lanciarsi in cause lunghe, costose e logoranti per le parti, con svantaggi per tutti a medio e lungo termine, è certamente preferibile impegnarsi affinché le parti stipulino degli accordi, con soluzioni fondate sul buon senso piuttosto che sulla forma, e che siano ragionevoli, quand'anche magari non esattamente sostenute dall'ultima sentenza del momento, che potrebbe poi comunque venire sconfessata poco più tardi. In effetti questo è un approccio ben più costruttivo piuttosto che un atteggiamento sempre diffidente, polemico, nella "certezza" che il partner contrattuale voglia sempre trarre un ingiustificato vantaggio; è un approccio negativo, che può diventare logorante, e a lungo termine dannoso per entrambe le parti.
- Per un riassunto della relazione dell'avv. Lachat, che contiene anche consigli per facilitare un buon esito, allego articolo in Economia Fondiaria 6/2016 *"Trovare accordi invece che procedure giudiziarie"*.
- Per la relazione in esteso si veda: David Lachat, *«La résolution amiable des conflits locatifs (petit guide de la bonne transaction)»* in 19e Séminaire sur le droit du bail, Unine Helbing Lichtenhahn, Neuchâtel 2016, pag. 287 segg.

Articoli citati da Economia Fondiaria

- Galfetti, *“Disdetta del contratto di locazione: interessante sentenza del Tribunale federale che riassume i principi più importanti”* in EF 2/2017, pag. 8.
- Galfetti, *“Dell’ammissibilità delle disdette dei contratti di locazione per procedure alla ristrutturazione dell’immobile”* su Economia Fondiaria 2/2014 pag. 18.
- Galfetti, *“Conguaglio spese accessorie”* in EF 1/2006 pag. 7 e *“Spese accessorie: dolo?”* su EF 4/2010 pag. 26.
- Galfetti, *“Trovare accordi invece che procedure giudiziarie.”* in EF 6/2016 pag. 8.