

RIASSUNTO

A Introduzione

In Svizzera vige essenzialmente il principio della **libertà di disdetta** per le disdette di locali d'abitazione e di locali commerciali. Tuttavia la legge prevede una protezione dalle disdette abusive. La parte locataria può contestare una disdetta se quest'ultima viola il principio della buona fede. Inoltre la parte locataria ha la possibilità di esigere una prorogazione della locazione. Al momento della decisione in merito a una prorogazione, il giudice deve procedere a una ponderazione degli interessi.

Con la **revisione** del diritto di locazione svizzero, effettuata nel 1990, la protezione dalla disdetta è stata rafforzata. Da allora non si sono verificati cambiamenti in questo ambito. Un'iniziativa popolare del 1997, che chiedeva tra l'altro un ampliamento della protezione dalla disdetta, è stata respinta.

Attualmente occorre esaminare il modo in cui la **protezione dalla disdetta** è disciplinata nei Paesi vicini alla Svizzera e in alcuni altri Paesi. In particolare è importante evidenziare le deroghe e le ulteriori disposizioni in materia.

Gli **ordinamenti giuridici** esaminati concernono i seguenti Paesi: Germania, Francia, Spagna, Norvegia e Regno Unito (Inghilterra). Il rapporto sui vari Paesi è redatto in tedesco per la Germania, in francese per la Francia, in inglese per l'Inghilterra, in tedesco per la Norvegia e in francese per la Spagna.

B Sintesi dei risultati

Prima di effettuare il confronto tra le diverse norme giuridiche occorre precisare che i **mercati della locazione** presentano differenze considerevoli nei singoli ordinamenti giuridici esaminati. In alcuni Paesi la percentuale di abitazioni in locazione è piuttosto elevata, per cui numerose persone abitano in appartamenti presi in affitto. In altri Paesi tale percentuale è piuttosto bassa, poiché un numero maggiore di persone abita nella propria casa. Nell'ultimo gruppo di Paesi il mercato della locazione è sgravato dall'elevata percentuale di abitazioni in proprietà (e prevalentemente mediante programmi d'incentivazione estesi e attrattivi destinati all'acquisto della proprietà di case e di abitazioni a uso proprio). In questi Paesi la posizione dei locatari sul mercato è tendenzialmente migliore, visto che esiste una domanda inferiore di oggetti locativi.

La situazione molto differente sui mercati nazionali della locazione è stata tra l'altro un motivo per cui finora **non esistono praticamente progetti di armonizzazione giuridica** nell'ambito del diritto di locazione (la proposta dello *Study Group on a European Civil Code in Draft Common Frame of Reference* si riferisce soltanto a beni mobili). Inoltre la bibliografia di diritto comparato che tratta questo tema è praticamente inesistente. Per questo motivo il diritto della locazione di immobili, tra l'altro, non viene trattato nel diritto comparato, poiché le prescrizioni legali sono influenzate da numerose circostanze locali.

Per quanto riguarda le **possibilità di scioglimento** del contratto di locazione da parte del locatore occorre dapprima rilevare che in alcuni Paesi i locatori tentano di concludere un rapporto di locazione a tempo determinato, allo scopo di eludere, mediante tale limitazione temporale, la protezione dalla disdetta vincolante per legge nel rapporto di locazione a tempo indeterminato. Di conseguenza la possibilità di limitazione temporale e la protezione

dalla disdetta nel contratto a tempo indeterminato rappresentano punti di cui occorre tenere conto da un punto di vista orientato al mercato del diritto. Un locatario che dispone di un contratto a tempo determinato è esposto, per un'eventuale proroga del contratto, all'arbitrio del locatore allo stesso modo di un locatario in possesso di un contratto a tempo indeterminato, che non gode di una protezione dalla disdetta o comunque soltanto in misura insufficiente.

Nel caso dei **rapporti di locazione a tempo determinato** la disdetta ordinaria è di solito esclusa. Dove è possibile o conciliabile contrattualmente, essa segue norme simili a quelle applicabili alla disdetta dei rapporti di locazione a tempo indeterminato. La disdetta straordinaria è normalmente possibile anche nel rapporto di locazione a tempo determinato.

La libera risolubilità del **contratto di locazione a tempo indeterminato** da parte del locatore, che costituisce il tipo ideale di autonomia contrattuale, esiste fondamentalmente soltanto nel Regno Unito. In certi ordinamenti giuridici esiste la libera risolubilità in disposizioni derogatorie specifiche previste per oggetti locativi particolari, come ad esempio a determinate condizioni in Germania e in Norvegia (edificio abitato dal locatore, camera in un appartamento). In Inghilterra la disdetta è possibile liberamente, poiché la protezione degli inquilini è disciplinata principalmente nel quadro della procedura di sfratto (*possession order*). Tuttavia le prescrizioni relative allo sfratto sono materialmente comparabili con le disposizioni concernenti la disdetta previste in altri ordinamenti giuridici e vengono quindi paragonate a esse nell'ambito della presente perizia. In tal modo lo sfratto in caso di scioglimento di un contratto di locazione a tempo indeterminato è possibile soltanto per alcuni generi di contratto ben precisi.

I **motivi particolari di disdetta** esaminati nel presente studio hanno un'importanza considerevole praticamente in tutti gli ordinamenti giuridici analizzati. In singoli casi è possibile giungere a risultati differenti in tale ambito. Di conseguenza il rinnovo, ad esempio in Germania, Norvegia e Inghilterra, autorizza allo scioglimento del contratto (anche se a condizioni piuttosto restrittive), mentre in Spagna e in Francia ciò non è possibile. In Francia invece il rinnovo dà diritto perlomeno alla possibilità di non prorogare il contratto. Una disdetta a causa dell'alienazione dell'oggetto locativo da parte del locatore è possibile soltanto nel Regno Unito (per uno sfratto) e in Norvegia, ma anche in questo Paese unicamente a condizioni severe; inoltre la disdetta per uso proprio dell'abitazione non è ammessa ovunque alle stesse condizioni. Oltre a ciò, la cerchia dei parenti a favore dei quali è ammessa una disdetta per uso proprio può variare sensibilmente. Vi è invece consenso in merito al fatto che, da un lato, in nessun ordinamento giuridico esaminato è ammessa una cosiddetta disdetta con riserva di modifica del contratto (per ottenere un reddito più elevato). In Norvegia, per esempio, si tiene conto dell'interesse del locatore adeguando a scadenze regolari la pigione alle condizioni del mercato secondo prescrizioni disciplinate dalla legge; sistemi simili esistono anche in altri ordinamenti giuridici. D'altro lato lo scioglimento del contratto causato da un'importante violazione degli obblighi da parte del locatario è previsto in tutti i sistemi giuridici esaminati.

I **meccanismi di contestazione della disdetta** si distinguono nei differenti sistemi. In diversi ordinamenti giuridici la disdetta del locatore viene normalmente verificata da un tribunale. Ciò è previsto, ad esempio, in Francia nella maggior parte dei casi e in Norvegia nei casi in cui il locatario protesta contro la disdetta comunicata per scritto. In altri Paesi la protezione dalle disdette è caratterizzata da un livello comparativamente inferiore. L'accertamento del tribunale è quindi piuttosto limitato o è previsto soltanto per determinati casi, in particolare se il locatario intenta un'azione.

La verifica della disdetta da parte del tribunale, o eventualmente di uno sfratto, comprende di regola anche una **ponderazione degli interessi**, che mira a chiarire se la disdetta rappresenta un ingiusto rigore per il locatario in questione. A tale proposito si tiene spesso

conto di considerazioni sociali nella protezione dalla disdetta. Infatti ci si trova di fronte a due interessi disuguali: da un lato l'interesse del locatore di mantenere l'oggetto locato e di realizzare un utile, dall'altro l'esigenza del locatario di avere un tetto sulla testa. In caso di ponderazione degli interessi, quest'ultima esigenza è spesso valutata maggiormente degna di essere protetta da parte dei tribunali. Gli interessi del locatario vengono in parte protetti legalmente quale direttiva generale, in parte mediante prescrizioni specifiche, come ad esempio in Francia, Paese in cui uno sfratto non è possibile in determinati periodi.

Lo strumento del **diritto di proroga** del locatario viene impiegato in modo piuttosto moderato nei diversi ordinamenti giuridici. Nel caso dei rapporti di locazione a tempo indeterminato la protezione degli inquilini avviene limitando le possibilità di disdetta. In diversi ordinamenti giuridici, ancora nel caso dei rapporti di locazione a tempo indeterminato, è previsto un vero e proprio diritto nell'ambito della durata minima legale della locazione, come ad esempio in Spagna (durata minima della locazione di cinque anni, quindi proroga per tre anni), in Norvegia (durata minima della locazione di tre anni) e in Francia. In Francia il locatario ha addirittura un diritto di proroga, di modo che il locatore può impedire una proroga soltanto per motivi giustificati. In Germania esiste una protezione nei casi di rigore che, come in Inghilterra, è connessa strettamente con il diritto di sfratto. A causa della connessione con la disdetta e lo sfratto è quindi rilevante, ma soltanto in modo limitato, considerare isolatamente il diritto di proroga.

La locazione di **locali commerciali** segue prevalentemente altri principi economici e sociali. Per questo motivo nel Regno Unito la locazione di locali commerciali è disciplinata in modo completamente separato dalla locazione di abitazioni. Tuttavia esiste anche la soluzione che consiste nel prevedere le disposizioni legali per la locazione di locali d'abitazione quali prescrizioni vincolanti e nel fare eccezioni a questo provvedimento o nel prescindere completamente da esso se si tratta di locazione di locali commerciali. Ciò è il caso, per esempio, nel diritto norvegese. In Norvegia, infatti, la libertà contrattuale assume un'importanza maggiore. Intervengono allora i meccanismi di un ordinamento giuridico che riguardano in generale l'equità nel contratto. In tal senso le disposizioni relative alla locazione di locali d'abitazione possono avere un valore esemplificativo, se si tratta della questione di sapere in quale misura una regolamentazione contrattuale è gravemente svantaggiosa, sproporzionata, ingiusta o immorale.