



ad 15.455

## **Iniziativa parlamentare Impedire le sublocazioni abusive**

**Rapporto della Commissione degli affari giuridici  
del Consiglio nazionale del 18 agosto 2022**

**Parere del Consiglio federale**

del 19 ottobre 2022

---

Onorevoli presidente e consiglieri,

conformemente all'articolo 112 capoverso 3 della legge sul Parlamento, vi presentiamo il nostro parere in merito al rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del 18 agosto 2022<sup>1</sup> concernente l'iniziativa parlamentare 15.455 «Impedire le sublocazioni abusive».

Gradite, onorevoli presidente e consiglieri, l'espressione della nostra alta considerazione.

19 ottobre 2022

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Ignazio Cassis  
Il cancelliere della Confederazione, Walter Thurnherr

<sup>1</sup> FF 2022 2081



## Parere

### 1 Situazione iniziale

Il 18 giugno 2015 l'allora consigliere nazionale Hans Egloff ha presentato l'iniziativa parlamentare 15.455 «Impedire le sublocazioni abusive». L'iniziativa parlamentare chiedeva di modificare e completare l'articolo 262 del Codice delle obbligazioni (CO)<sup>2</sup>. La modifica prevede che il conduttore possa sublocare in tutto o in parte la cosa soltanto con il consenso scritto del locatore. Il conduttore deve inoltre presentare al locatore una richiesta scritta di sublocazione il cui contenuto è precisato dalla legge, a meno che le parti non abbiano pattuito altrimenti per scritto. Deve inoltre informare il locatore in merito a ogni cambiamento avvenuto durante la sublocazione. L'elenco dei motivi che autorizzano il locatore a negare il suo consenso non deve più essere esaustivo, ma avere carattere esemplificativo. Inoltre, il locatore deve poter negare il consenso se la durata prevista della sublocazione supera i due anni. Infine, l'articolo 262 CO riveduto deve prevedere un diritto di disdetta straordinaria a favore del locatore in caso di diffida scritta infruttuosa.

Il 12 maggio 2016 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale (CAG-N) ha deciso con 15 voti contro dieci di dare seguito all'iniziativa parlamentare. Da parte sua, il 30 agosto 2016 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio degli Stati (CAG-S) ha deciso con cinque voti contro quattro e un'astensione di non allinearsi alla decisione della CAG-N. Il 13 marzo 2017 il Consiglio nazionale ha deciso con 109 voti contro 77 e due astensioni, di dare seguito all'iniziativa parlamentare. Il 25 aprile 2017 la CAG-S si è allineata a questa decisione con sei voti contro tre e un'astensione. In tal modo la CAG-N è stata incaricata di presentare un progetto entro due anni. Il 22 marzo 2019 il Consiglio nazionale ha accettato la proroga del termine fino alla sessione primaverile 2021. Il 19 marzo 2021 tale termine è stato prorogato ulteriormente di due anni.

La CAG-N ha avviato i lavori per l'attuazione di questa e di altre tre iniziative parlamentari (16.458 Vogler «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare moduli inutili», 16.459 Feller «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente» e 18.475 [Merlini] Markwalder «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore e dei suoi familiari») nella seduta del 5 febbraio 2021, decidendo di raggrupparle in un unico progetto articolato tuttavia in tre diversi oggetti. Il progetto relativo alla sublocazione si riferiva anche al subaffitto di cui all'articolo 291 CO. Nei testi riguardanti le sublocazioni e la disdetta per bisogno proprio sono state presentate varie proposte di minoranza.

In tal modo sono state poste le basi per poter svolgere un'unica consultazione su tre progetti distinti. Il 6 settembre 2021 la CAG-N ha avviato la consultazione relativa ai progetti preliminari di attuazione delle quattro iniziative parlamentari. Il 6 dicembre

<sup>2</sup> RS 220

2021, data fissata per il termine della consultazione, erano pervenute in totale 64 risposte, di cui 60 con un parere sui contenuti.

I partecipanti alla consultazione hanno potuto esprimersi sui progetti preliminari di due articoli di legge con sei capoversi ciascuno, su una proposta di minoranza riguardante la non entrata in materia e su sette altre proposte di minoranza relative agli articoli. Molti pareri contenevano proposte, osservazioni e aggiunte descritte dettagliatamente nel rapporto sui risultati della consultazione. Il risultato è illustrato qui di seguito (indicazione del numero complessivo dei pareri trasmessi per ogni capoverso senza menzione delle suddette proposte, osservazioni e aggiunte):

- articolo 262 capoverso 1 CO (consenso scritto del locatore): sono pervenuti in totale 28 pareri; 19 partecipanti si sono espressi a favore del capoverso, un partecipante si è detto eventualmente disposto ad accettarlo;
- articolo 262 capoverso 2 CO (richiesta scritta di sublocazione da parte del conduttore): in totale 21 pareri hanno riguardato questa disposizione; 19 partecipanti si sono espressi a favore del testo proposto, un partecipante ha espresso delle critiche e un altro si è detto eventualmente disposto ad accettarlo;
- articolo 262 capoverso 3 CO (obbligo d’informazione da parte del conduttore): sono pervenuti in totale 11 pareri; nove partecipanti si sono dichiarati favorevoli, uno ha espresso delle critiche e uno si è detto eventualmente disposto ad accettare il capoverso;
- articolo 262 capoverso 4 CO (motivi per negare il consenso da parte del locatore): in totale 47 pareri hanno riguardato questo capoverso. Mentre sette pareri hanno accolto con favore l’enumerazione non esaustiva dei motivi di rifiuto, 12 l’hanno considerata in maniera critica; 15 partecipanti si sono detti a favore di una limitazione temporale della sublocazione e 23 hanno espresso delle riserve in merito a questa modifica;
- articolo 262 capoverso 4 CO – minoranza I (elenco esaustivo; nessuna limitazione della durata a due anni; alloggio): in totale su questa proposta sono pervenuti 38 pareri; 19 favorevoli, 17 contrari;
- articolo 262 capoverso 4 CO – minoranza II (stralcio dei motivi di rifiuto): la proposta della minoranza II ha suscitato 17 risposte; due favorevoli e 14 critiche;
- articolo 262 capoverso 5 CO (corrisponde all’art. 262 cpv. 3 CO vigente): quattro partecipanti si sono pronunciati su questo capoverso; uno si è mostrato critico, un altro ha affermato di poter eventualmente accettare il capoverso;
- articolo 262 capoverso 6 CO (diritto di disdetta straordinaria del locatore): 34 pareri hanno riguardato questo capoverso; sette partecipanti lo hanno approvato espressamente, mentre 21 hanno formulato delle critiche esplicite;
- articolo 262 capoverso 6 – minoranza III (collegamento con la violazione di condizioni materiali): su 17 pareri espressi in merito alla proposta della minoranza III, tre erano favorevoli e 13 contrari;

- articolo 291 capoverso 1 CO (consenso scritto del locatore): quattro pareri, tutti favorevoli, hanno fatto riferimento a questo capoverso;
- articolo 291 capoverso 2 CO (richiesta scritta di locazione da parte dell'affittuario): la modifica è stata approvata dai quattro partecipanti che hanno inviato un parere;
- articolo 291 capoverso 3 CO (obbligo d'informazione da parte dell'affittuario): i tre pareri pervenuti erano favorevoli alla modifica;
- articolo 291 capoverso 4 CO (motivi di rifiuto del consenso da parte del locatore): in merito a questo capoverso sono pervenuti sei pareri; due partecipanti si sono pronunciati contro l'elencazione non esaustiva dei motivi di rifiuto. In due pareri è stata accolta con favore la fissazione di un limite di durata per il subcontratto, mentre tre contenevano considerazioni critiche;
- articolo 291 capoverso 4 CO – minoranza I (elenco esaustivo; stralcio del nuovo motivo di rifiuto): sette pareri hanno riguardato la proposta di questa minoranza; un partecipante l'ha sostenuta, uno l'ha sostenuta solo in parte e quattro l'hanno respinta;
- articolo 291 capoverso 4 CO – minoranza II (stralcio dei motivi di rifiuto): su sette pareri pervenuti, due erano favorevoli alla proposta della minoranza II e quattro contrari;
- articolo 291 capoverso 6 CO (diritto di disdetta straordinaria del locatore): dei tre pareri pervenuti, uno era favorevole e uno conteneva commenti critici;
- articolo 291 capoverso 6 CO – minoranza III (collegamento con la violazione di condizioni materiali): cinque dei sei pareri pervenuti hanno respinto la proposta della minoranza III;
- articolo 291 CO – minoranza IV (stralcio della modifica e dell'aggiunta): in totale sono pervenuti sei pareri sulla proposta di questa minoranza, uno favorevole e cinque contrari.

Nella seduta dell'8 aprile 2022 la CAG-N ha preso atto dei risultati della consultazione e ha pubblicato il rapporto sui risultati<sup>3</sup>. Dopo la deliberazione di dettaglio sugli articoli 262 e 291 CO svoltasi il 23 giugno 2022, la CAG-N ha approvato all'attenzione del Consiglio il progetto di attuazione dell'iniziativa parlamentare senza apportarvi modifiche, con 13 voti favorevoli e nove contrari. Una minoranza<sup>4</sup> propone al proprio Consiglio di non entrare in materia. A proposito dell'articolo 262 capoverso 4 lettera d CO, la minoranza I<sup>5</sup> è a favore di un elenco esaustivo dei motivi di rifiuto e della possibilità di negare il consenso in caso di sublocazione dell'intera abitazione. La minoranza II<sup>6</sup> propone di stralciare il nuovo motivo di rifiuto di cui all'articolo 262

<sup>3</sup> Il rapporto dell'8 aprile 2022 sui risultati della consultazione è consultabile su [www.fedlex.admin.ch](http://www.fedlex.admin.ch) > Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2021 > Procedura di consultazione 2021/91 > Rapporto sui risultati.

<sup>4</sup> *Brenzikofer, Arslan, Bellaiche, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder.*

<sup>5</sup> *Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder.*

<sup>6</sup> *Brenzikofer, Arslan, Bellaiche, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder.*

capoverso 4 lettera d CO (durata della sublocazione superiore a due anni). All'articolo 262 capoverso 6 CO, la minoranza III<sup>7</sup> intende collegare la disdetta straordinaria alla violazione di condizioni materiali. Per quanto riguarda l'articolo 291 capoverso 4 CO, la minoranza I<sup>8</sup> si dice favorevole a un elenco esaustivo dei motivi di rifiuto e allo stralcio del nuovo motivo di rifiuto concernente la durata della locazione. In relazione all'articolo 291 capoverso 6 CO, la minoranza II<sup>9</sup> chiede di fondarsi su una violazione delle condizioni materiali. Infine, la minoranza III<sup>10</sup> è contraria alla modifica e all'integrazione dell'articolo 291 CO.

Successivamente, nella seduta del 18 agosto 2022, la CAG-N ha adottato il progetto di atto legislativo e il relativo rapporto<sup>11</sup>. In base all'articolo 112 capoverso 3 della legge del 13 dicembre 2002<sup>12</sup> sul Parlamento, il progetto e il rapporto sono stati trasmessi per un parere al Consiglio federale.

## 2 Parere del Consiglio federale

L'iniziativa parlamentare 15.455 individua un problema nelle sublocazioni che superano considerevolmente la pigione pagata dal conduttore principale. Secondo l'autore dell'iniziativa, spesso quest'ultimo effettua la sublocazione senza il consenso del locatore. Per porre rimedio a questa situazione va prevista la possibilità di imporre una sanzione e vanno definite in maniera chiara nella legge le condizioni alle quali sottostà il consenso alla sublocazione. Il Consiglio federale ritiene che il problema sia riconducibile al fatto che non tutte le parti contraenti rispettano le disposizioni legali dell'articolo 262 CO. Già il diritto vigente prevede che debba essere ottenuto il consenso del locatore e che tale consenso possa essere rifiutato a determinate condizioni precisate dalla legge. Il diritto vigente consente di procedere alla disdetta ordinaria o straordinaria del contratto di locazione. Secondo il Consiglio federale un intervento legislativo sarebbe *ingiustificato* e *sproporzionato*. Come ha spiegato la CAG-N nel suo rapporto del 2 febbraio 2017<sup>13</sup> – con il quale con 12 voti contro 12, un'astensione e il voto preponderante del presidente proponeva al Consiglio nazionale di non dar seguito all'iniziativa – il diritto in vigore prevede già disposizioni adeguate. Modificare l'articolo 262 CO a favore dei locatori non appare giustificato, tenuto conto del contesto globale del diritto della locazione; conviene innanzitutto sfruttare le possibilità offerte dal diritto esistente. Durante la procedura di consultazione, il progetto preliminare, che era basato sul testo dell'iniziativa parlamentare depositata, ha suscitato varie discussioni. Se certi capoversi sono stati approvati da gran parte dei partecipanti alla consultazione, altre novità sono state invece respinte dalla maggioranza degli

<sup>7</sup> Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder.

<sup>8</sup> Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funciello, Hurni, Marti Min Li, Walder.

<sup>9</sup> Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder.

<sup>10</sup> Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder.

<sup>11</sup> FF 2022 2081

<sup>12</sup> RS 171.10

<sup>13</sup> [www.parlamento.ch](http://www.parlamento.ch) > Attività parlamentare > Curia Vista Ricerca avanzata > 15.455 > Rapporti delle commissioni

interpellati<sup>14</sup>. La necessità di intervenire a livello legislativo non è pertanto approvata in maniera chiara nemmeno dai partecipanti alla consultazione.

La forma scritta richiesta per il consenso del locatore e lo stesso requisito formale – salvo altro accordo scritto – applicato alla richiesta di sublocazione con il suo contenuto predefinito per legge, aumentano le condizioni da soddisfare e appesantiscono l'onere amministrativo sia per i conduttori che per i locatori. Visto che la conclusione di un contratto di locazione in quanto atto giuridico bilaterale non è soggetta ad alcuna regola formale e il diritto della locazione prevede tali regole formali per determinate modifiche contrattuali unilaterali, come un aumento della pigione o una disdetta, il Consiglio federale si mostra critico nei confronti della modifica proposta. Tanto più che se da un lato l'autorizzazione prevista della firma riprodotta da un mezzo meccanico per la comunicazione di un aumento della pigione o per qualsiasi altra modifica unilaterale del contratto nonché il ricorso alla forma scritta per la comunicazione degli aumenti della pigione in caso di pigione scalare<sup>15</sup> rappresentano delle semplificazioni a favore dei locatori, dall'altro la regolamentazione proposta in materia di sublocazione andrebbe nel senso opposto.

Né l'iniziativa parlamentare né il progetto preliminare precisano in quale momento debba essere richiesto il consenso scritto del locatore. La possibilità di un rifiuto e il diritto di disdetta straordinaria previsto dal progetto sottintendono che l'accordo scritto debba essere richiesto preventivamente. Altrimenti vi è il rischio che la sublocazione debba essere interrotta anticipatamente. Secondo l'articolo 262 capoverso 2 lettera a CO del progetto preliminare, la richiesta di sublocazione scritta da parte del conduttore deve contenere i nomi dei subconduttori. Le piattaforme di locazione prevedono un determinato tempo di reazione, per esempio 24 ore, per rispondere a richieste di prenotazione; solo dopo che ha ricevuto queste richieste il conduttore è in grado di indicare al locatore il nome del subconduttore. Per il conduttore risulterebbe pertanto piuttosto difficile formulare una richiesta scritta di sublocazione e ottenere il consenso scritto di quest'ultimo nell'arco di 24 ore. In definitiva, la nuova regolamentazione renderebbe più complicato o addirittura impossibile l'uso delle piattaforme. A questo si aggiunge il fatto che vari Cantoni e Comuni hanno emanato norme di diritto pubblico riguardanti la messa a disposizione di alloggi per un breve periodo dietro pagamento. In certi casi sono stati conclusi anche accordi con la piattaforma «Airbnb» sul versamento di tasse di soggiorno. Sulla base dei risultati della procedura di consultazione riguardante l'introduzione di un articolo 8a nell'ordinanza del 9 maggio 1990<sup>16</sup> concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali, l'8 marzo 2019 il Consiglio federale si è espresso contro la possibilità di un consenso generale alla sublocazione ripetuta per brevi periodi<sup>17</sup>. Il Consiglio federale ritiene che la base legale in vigore disciplini sufficientemente le condizioni fissate e che non

<sup>14</sup> Cfr. rapporto sui risultati della consultazione, pag. 11 e segg.

<sup>15</sup> Cfr. rapporto del 18 agosto 2022 della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale concernente le iniziative parlamentari 16.458 «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili» e 16.459 «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente», FF 2022 2100.

<sup>16</sup> RS 221.213.11

<sup>17</sup> Cfr. comunicato stampa «Sublocazione online: il Consiglio federale decide di non modificare l'ordinanza sul diritto di locazione», [www.ufab.admin.ch](http://www.ufab.admin.ch) > Comunicati stampa > 08.03.2019 Sublocazione online: il Consiglio federale decide di non modificare l'ordinanza sul diritto di locazione (consultato il 31 agosto 2022).

si dovrebbe rendere né più facile né più difficile la sublocazione. La nuova regolamentazione estenderebbe inoltre gli obblighi anche per le sublocazioni corrispondenti agli scopi originari dell'articolo 262 CO, come quelle legate per esempio a un soggiorno di durata limitata all'estero o una sublocazione nel caso di un alloggio troppo grande<sup>18</sup>.

Il fatto che nell'articolo 262 capoverso 6 CO il progetto preveda una diffida scritta infruttuosa prima della disdetta, permette al conduttore di ristabilire una situazione conforme al diritto. Ma anche con la forma scritta richiesta per il consenso e in mancanza di altri accordi scritti per una richiesta di sublocazione non si possono escludere operazioni di elusione. Ci si ritrova quindi nella situazione di partenza che si ha con il diritto vigente, ossia che non tutti coloro che sono assoggettati al diritto si attengono alle regole in vigore.

Se da un lato l'elenco a titolo esemplificativo dei motivi di rifiuto introdotto dal termine «in particolare» consente alla giurisprudenza di entrare nel merito di nuovi sviluppi, dall'altro crea però anche un'incertezza giuridica, come hanno sottolineato alcuni partecipanti alla consultazione<sup>19</sup>. I locatori e i conduttori hanno una minore certezza in merito al fatto che il rifiuto del consenso sia giuridicamente efficace. Si andrebbe inoltre contro l'obiettivo formulato nell'iniziativa parlamentare di fissare in maniera chiara nella legge le condizioni alle quali debba essere accordato il consenso alla sublocazione. Il Consiglio federale ritiene che, in caso di nuovi sviluppi, i servizi competenti debbano rivedere globalmente il bisogno di legiferare, com'è avvenuto per esempio a seguito del diffondersi delle piattaforme di prenotazione online<sup>20</sup>.

Il progetto garantisce al locatore il diritto di negare il consenso alla sublocazione se la sua durata prevista è superiore a due anni. In questo modo si intende disciplinare con un limite temporale nella legge una questione che, al momento, è disciplinata dalla giurisprudenza. Al momento dell'elaborazione dell'articolo 262 CO attuale, per fare una distinzione rispetto alla cessione, si è partiti dall'idea che il conduttore intende rivendicare per sé l'uso della cosa e disporre del suo diritto di godimento<sup>21</sup>. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, la sublocazione non può essere giustificata dal conduttore invocando una vaga possibilità di riutilizzare prima o poi per sé la cosa locata<sup>22</sup>. Alla luce di queste considerazioni, il Consiglio federale ritiene non solo superfluo, ma anche inopportuno, fissare una durata limitata nella legge. La giurisprudenza può tener conto delle circostanze nei singoli casi. Nel caso dei locali commerciali una sublocazione è spesso superiore a due anni. I subconduttori effettuano investimenti per gli impianti o le apparecchiature di cui hanno bisogno e non possono

<sup>18</sup> Cfr. DTF 138 III 59 consid. 2.2.1 pag. 63.

<sup>19</sup> Cfr. rapporto sui risultati della consultazione, p. 28 e segg.

<sup>20</sup> Cfr. rapporto del Consiglio federale del 15 novembre 2017 «Die Regulierung in der Beherbergungswirtschaft, Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulates 16.3625 Kommission für Wirtschaft und Abgaben SR vom 18. August 2016 sowie des Prüfauftrages zum Mietrecht gemäss Bundesratsbeschluss vom 11. Januar 2017» (disponibile in tedesco e francese); [www.ufab.admin.ch](http://www.ufab.admin.ch) > Comunicati stampa > 15.11.2017 > No a regole speciali per i portali di affitti online (consultato il 31 agosto 2022).

<sup>21</sup> Messaggio del 27 marzo 1985 concernente l'iniziativa popolare «per la protezione degli inquilini», la revisione del diritto del contratto di locazione nel Codice delle obbligazioni e la legge federale concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione, FF 1985 I 1201, in particolare 1254.

<sup>22</sup> DTF 138 III 59 consid. 2.2.1 pag. 63.

ammortizzarli nel giro di due anni. Nel caso dei locali ad uso abitativo, il locatore può anche optare per un contratto di locazione generale riguardante tutti gli alloggi di un immobile, lasciando al conduttore il compito di stipulare contratti di sublocazione con gli inquilini dei singoli appartamenti, cosa che gli permette di ridurre l'onere amministrativo. Un'altra forma di sublocazione consiste nel mettere a disposizione interamente o in parte un alloggio per una pigione ridotta in cambio di un sostegno: una persona che ha bisogno di aiuto fornisce a un'altra un luogo dove abitare contro un'indennità e dei servizi. Se venissero imposti il requisito della forma scritta e una limitazione della durata della sublocazione a due anni sarebbe molto più difficile attuare queste due soluzioni, la seconda delle quali si iscrive in un obiettivo sociale fondamentale. Di contro, la *minoranza I Dandrès* chiede un elenco esaustivo e fa una distinzione in base all'immobile dato in locazione.

Il diritto in vigore consente al locatore di porre fine al rapporto di locazione invocando un motivo di disdetta ordinaria o straordinaria. Il contratto di locazione può quindi essere disdetto sulla base dell'articolo 257f capoverso 3 CO se sono soddisfatte le condizioni<sup>23</sup>. Il Consiglio federale non ritiene necessario accordare una protezione supplementare al locatore tramite un motivo di disdetta straordinaria previsto specificamente per il caso della sublocazione. Inoltre, la soglia fissata per la disdetta straordinaria risulta troppo bassa.

Il Consiglio federale condivide l'opinione della CAG-N secondo la quale una modifica o un'integrazione dell'articolo 262 CO richiederebbe anche una modifica delle regole relative alla locazione di cui all'articolo 291 CO. Le riserve espresse in merito all'articolo 262 CO valgono anche per il subaffitto.

In conclusione, il Consiglio federale ritiene che non siano necessari interventi sul piano legislativo e che le modifiche previste non consentirebbero di raggiungere l'obiettivo prefissato. Nella motivazione dell'iniziativa parlamentare 15.455, l'autore richiama, tra le altre cose, la situazione nelle città. La legge federale del 23 giugno 1995<sup>24</sup> sui contratti-quadro di locazione e sul conferimento dell'obbligatorietà generale fornirebbe alle associazioni dei conduttori e a quelle dei locatori la base per concludere un contratto-quadro di locazione, ossia una convenzione contenente delle disposizioni modello elaborate congiuntamente dalle suddette associazioni. Un contratto-quadro può essere concluso anche per regioni con almeno 30 000 alloggi o 10 000 locali commerciali (art. 1 cpv. 3 lett. c della legge citata). In virtù dell'articolo 3 capoverso 1 di tale legge, il Consiglio federale può, a certe condizioni, autorizzare la deroga a disposizioni imperative del diritto di locazione. Nel caso del contratto-quadro di locazione per il Cantone di Vaud, il 24 giugno 2020 ha autorizzato una simile deroga in relazione alla sublocazione<sup>25</sup>.

<sup>23</sup> Cfr. per es. la sentenza del Tribunale federale 4A\_140/2019 del 26 settembre 2019 consid. 4, con riferimento a DTF 134 III 300 consid. 3.1.

<sup>24</sup> RS 221.213.15

<sup>25</sup> FF 2020 5585 (disponibile in francese e tedesco).

### **3 Proposta del Consiglio federale**

Il Consiglio federale propone di non entrare in materia sul progetto di atto legislativo della CAG-N.

ad 18.475

**Iniziativa parlamentare**  
**Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione**  
**per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari**

**Rapporto della Commissione degli affari giuridici**  
**del Consiglio nazionale del 18 agosto 2022**

**Parere del Consiglio federale**

del 19 ottobre 2022

---

Onorevoli presidente e consiglieri,

conformemente all'articolo 112 capoverso 3 della legge sul Parlamento, vi presentiamo il nostro parere in merito al rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del 18 agosto 2022<sup>26</sup> concernente l'iniziativa parlamentare 18.475 «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari».

Gradite, onorevoli presidente e consiglieri, l'espressione della nostra alta considerazione.

19 ottobre 2022

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Ignazio Cassis  
Il cancelliere della Confederazione, Walter Thurnherr

<sup>26</sup> FF 2022 2102



## Parere

### 1 Situazione iniziale

Il 12 dicembre 2018 l'allora consigliere nazionale Giovanni Merlini ha presentato l'iniziativa parlamentare 18.475 «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari». L'iniziativa parlamentare chiedeva di elaborare un disegno di atto legislativo per modificare il Codice delle obbligazioni (CO)<sup>27</sup> e/o il Codice di procedura civile (CPC)<sup>28</sup> affinché la durata media delle procedure di disdetta della locazione per bisogno personale ai sensi degli articoli 261 capoverso 2 lettera a, 271a capoverso 3 lettera a e 272 capoverso 2 lettera d CO fosse significativamente ridotta rispetto alla situazione vigente. Da una parte, il disegno di legge doveva mitigare i presupposti troppo rigorosi stabiliti dalla prassi giudiziaria per il riconoscimento dell'urgenza del bisogno personale ai sensi delle summenzionate disposizioni del CO. Dall'altra, doveva prevedere una procedura sommaria per la disdetta della locazione, con la fissazione di termini che assicurassero l'evasione dei contenziosi civili entro un lasso di tempo ragionevolmente breve. Secondo l'autore, ciò poteva essere fatto anche limitando i rimedi di diritto.

L'iniziativa parlamentare è stata ripresa il 5 dicembre 2019 dalla consigliera nazionale Christa Markwalder.

Il 14 novembre 2019 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale (CAG-N) ha dato seguito all'iniziativa con 18 voti a favore e sei contrari. Il 10 agosto 2020 l'omologa Commissione del Consiglio degli Stati (CAG-S) ha aderito a tale decisione con otto voti a favore e cinque contrari.

La CAG-N ha avviato i lavori per l'attuazione di questa e di altre tre iniziative parlamentari (15.455 Egloff «Impedire le sublocazioni abusive», 16.458 Vogler «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili» e 16.459 Feller «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente») nella sua seduta del 5 febbraio 2021, decidendo di raggrupparle in un'unica procedura, articolata tuttavia in tre diversi oggetti. Nei testi riguardanti la disdetta per bisogno proprio e le sublocazioni sono state presentate varie proposte di minoranza.

In tal modo sono state poste le basi per poter svolgere un'unica consultazione su tre progetti distinti. Il 6 settembre 2021 la CAG-N ha avviato la consultazione relativa ai progetti preliminari di attuazione delle quattro iniziative parlamentari. Il 6 dicembre 2021, data fissata per il termine della consultazione, erano pervenute in totale 64 risposte, di cui 60 con un parere sui contenuti.

Sul progetto riguardante la disdetta per bisogno personale si sono espressi 49 partecipanti: 16 a favore, tre neutrali e 30 contrari.

<sup>27</sup> RS 220

<sup>28</sup> RS 272

In merito all'articolo 261 capoverso 2 lettera a CO («mutamento di proprietario – alienazione della cosa») sono stati presentati 15 pareri: 12 partecipanti si sono pronunciati a favore, mentre gli altri tre hanno espresso una posizione contraria. Tra le risposte pervenute, 12 contenevano un parere sulla proposta di minoranza, che in dieci casi è stata respinta e in due casi accolta.

16 partecipanti hanno presentato osservazioni sull'articolo 271a capoverso 3 lettera a CO relativo alla contestabilità della disdetta data dal locatore: 12 hanno espresso un giudizio positivo, quattro un rifiuto. Su un totale di 12 risposte riguardanti la proposta di minoranza, 11 erano contrarie e una favorevole.

19 partecipanti hanno formulato osservazioni sull'articolo 272 capoverso 2 lettera d CO relativo alla protrazione del rapporto locativo, 11 con parere positivo e otto negativo. Sulla proposta di minoranza sono pervenute in totale 13 risposte. In 12 casi è stato espresso un parere contrario e in un caso un parere favorevole.

Nella seduta dell'8 aprile 2022 la CAG-N ha preso atto dei risultati della consultazione e ha pubblicato il rapporto sui risultati. Dopo la deliberazione di dettaglio sugli articoli 261 capoverso 2 lettera a, 271a capoverso 3 lettera a e 272 capoverso 2 lettera d CO svoltasi il 23 giugno 2022, la CAG-N ha approvato all'attenzione del Consiglio il progetto di attuazione dell'iniziativa parlamentare senza apportarvi modifiche, con 14 voti favorevoli e nove contrari. Una minoranza<sup>29</sup> propone al proprio Consiglio di non entrare in materia. Riguardo agli articoli 261 capoverso 2 lettera a, 271a capoverso 3 lettera a e 272 capoverso 2 lettera d CO, una minoranza<sup>30</sup> chiede una formulazione più restrittiva dei requisiti in base ai quali i locatori possono invocare il bisogno personale per la disdetta della locazione di abitazioni e locali commerciali e relativamente alla ponderazione degli interessi per la protrazione della locazione e all'articolo.

Successivamente, nella seduta del 18 agosto 2022, la CAG-N ha adottato il progetto di atto legislativo e il relativo rapporto<sup>31</sup>. In base all'articolo 112 capoverso 3 della legge del 13 dicembre 2002<sup>32</sup> sul Parlamento, il progetto e il rapporto sono stati trasmessi per un parere al Consiglio federale.

## 2 Parere del Consiglio federale

L'iniziativa parlamentare 18.475 rileva dei problemi connessi ai presupposti richiesti ai locatori affinché possano far valere un urgente bisogno personale nonché alla protrazione della procedura per lo scioglimento del rapporto locativo, dovuta ai rimedi di diritto concessi. In questo contesto, con il presente progetto si intende facilitare l'applicazione delle disdette per bisogno personale e modificare la ponderazione degli interessi per la protrazione della locazione.

La disdetta per bisogno personale si colloca nel quadro della garanzia di proprietà sancita dall'articolo 26 della Costituzione federale (Cost.)<sup>33</sup>. Allo stesso tempo la

<sup>29</sup> *Dandrès*, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder.

<sup>30</sup> Minoranza per tutte e tre le disposizioni: *Dandrès*, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder.

<sup>31</sup> FF 2022 2102

<sup>32</sup> RS 171.10

<sup>33</sup> RS 101

Confederazione, sulla base dell'articolo 109 capoverso 1 Cost., emanerà prescrizioni riguardanti, tra l'altro, l'impugnabilità delle disdette abusive e la protrazione temporanea dei rapporti di locazione. L'iniziativa parlamentare e il progetto di atto legislativo chiedono adeguamenti, tra l'altro, per quanto riguarda l'impugnabilità delle disdette e la protrazione della locazione. Il Consiglio federale ritiene che la questione del bisogno personale *non giustifichi un intervento legislativo*, che a suo avviso sarebbe sproporzionato. Se da un lato il progetto migliora la posizione dei locatori, dall'altro comporta però un'ingerenza nei diritti dei locatari. Alla luce delle basi costituzionali e del sistema del diritto di locazione, questo intervento appare ingiustificato. Il Consiglio federale non vede alcun motivo per un intervento legislativo neppure nel senso auspicato dalle *minoranze* agli articoli 261 capoverso 2 lettera a, 271a capoverso 3 lettera a e 272 capoverso 2 lettera d CO.

Il punto di partenza per l'interpretazione pratica degli articoli 261 capoverso 2 lettera a e 271a capoverso 3 lettera a CO è la formulazione dell'*urgente bisogno personale*. In merito al significato dell'urgente bisogno personale il Tribunale federale ha sviluppato una prassi ormai applicata da diversi anni. Nella DTF 118 II 50 del 21 gennaio 1992 era già stato stabilito che il requisito dell'urgenza deve essere inteso in termini non solo temporali, ma anche materiali (consid. 3. d, pag. 55). Questa prassi si è consolidata<sup>34</sup>, e la giurisprudenza del Tribunale federale non ha finora avuto motivo di modificarla. Prima dell'entrata in vigore dell'attuale diritto di locazione, le basi giuridiche definivano la nozione di bisogno personale solo rispetto alla protrazione della locazione<sup>35</sup>. Questo concetto è stato inserito in seguito alle deliberazioni parlamentari nel testo degli articoli 261 capoverso 2 e 271a capoverso 3 CO<sup>36</sup>. La questione se limitarsi a richiedere il bisogno personale in quanto tale o se esigere anche il requisito della sua urgenza è stata oggetto di discussioni<sup>37</sup>. Il diritto vigente si fonda sulla ponderazione degli interessi di locatori e locatari avvenuta nell'ambito di una revisione di più ampia portata. Le deliberazioni sulla questione dell'urgenza dimostrano gli sforzi compiuti per trovare una soluzione che tenga conto di tutte le opinioni. Il Consiglio federale ritiene che nell'ambito di una revisione puntuale non si debba interferire in questo delicato equilibrio a scapito di una parte contraente. Nella ponderazione degli interessi non si può attribuire maggior peso alle esigenze dei locatori che a quelle dei locatari.

Secondo il diritto previgente, il bisogno personale era un motivo assoluto per escludere una protrazione della locazione<sup>38</sup>. Anche l'articolo 272 capoverso 2 lettera d CO va inteso come risultato di una ponderazione di interessi. Il Consiglio federale non ritiene pertanto necessario modificare questo equilibrio.

Oltre all'interesse legittimo dei locatori di poter riutilizzare rapidamente la loro proprietà in caso di urgente bisogno personale, si devono anche considerare gli interessi dei locatari di abitazioni e locali commerciali. La disdetta del rapporto locativo è un intervento che implica talvolta conseguenze gravi. In questo contesto si giustifica il fatto che i locatari dispongano di rimedi giuridici, soprattutto in caso di dubbi sulla legittimità della disdetta. Già all'epoca della revisione del diritto di locazione era stato riconosciuto che in alcuni casi il bisogno personale può essere pretestuoso. Da allora

<sup>34</sup> Cfr. p. es. sentenza (del Tribunale federale) 4A\_16/2016 del 26 agosto 2016 consid. 2.4.1. e DTF 142 III 336 consid. 5.2.3 pag. 341.

<sup>35</sup> DTF 118 II 50 consid. 3. b pag. 54.

<sup>36</sup> Cfr. p. es. Boll. uff. 1988 S 175; Boll. uff. 1989 N 539.

<sup>37</sup> Boll. uff. 1989 N 539 intervento orale Gysin.

<sup>38</sup> DTF 118 II 50 consid. 3. b pag. 54.

questo concetto non è più stato inteso nell'articolo 272 CO come un motivo assoluto di esclusione<sup>39</sup>. Il Consiglio federale non può accettare regolamentazioni che indeboliscano nuovamente la posizione dei locatari.

Nel corso della consultazione il progetto ha raccolto pareri controversi. Nel complesso, dai commenti risulta che le disposizioni proposte non sono sufficienti o sono eccessive<sup>40</sup>. Le preoccupazioni dei partecipanti devono essere prese in considerazione, anche se il Consiglio federale non condivide tutte le valutazioni espresse. La polarizzazione nella consultazione indica che un adeguamento delle norme sul bisogno personale non è opportuno.

L'elevata quota di casi risolti davanti alle autorità di conciliazione in caso di disdette ordinarie, disdette straordinarie e protrazione della locazione, già menzionata nel rapporto della CAG-N del 18 agosto 2022, induce inoltre a concludere che le disposizioni vigenti offrono sufficiente margine per la definizione di soluzioni accettabili per entrambe le parti contraenti. Alla luce di quanto precede, il diritto attuale non andrebbe modificato se non ve ne è necessità.

### **3 Proposta del Consiglio federale**

Il Consiglio federale propone di non entrare in materia sul progetto di atto legislativo della CAG-N.

<sup>39</sup> Boll. uff. **1989** N 539 intervento orale del consigliere federale Koller.

<sup>40</sup> Il rapporto dell'8 aprile 2022 sui risultati della consultazione è consultabile su [www.fedlex.admin.ch](http://www.fedlex.admin.ch) > Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2021 > Procedura di consultazione 2021/91 > Rapporto sui risultati.

ad 16.458 e 16.459

## **Iniziative parlamentari**

**Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili  
Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta  
meccanicamente**

**Rapporto della Commissione degli affari giuridici  
del Consiglio nazionale del 18 agosto 2022**

**Parere del Consiglio federale**

del 19 ottobre 2022

---

Onorevoli presidente e consiglieri,

conformemente all'articolo 112 capoverso 3 della legge sul Parlamento, vi presentiamo il nostro parere in merito al rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del 18 agosto 2022<sup>41</sup> concernente le iniziative parlamentari 16.458 «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili» e 16.459 «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente».

Gradite, onorevoli presidente e consiglieri, l'espressione della nostra alta considerazione.

19 ottobre 2022

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Ignazio Cassis  
Il cancelliere della Confederazione, Walter Thurnherr

---

## Parere

### 1 Situazione iniziale

Con l'iniziativa parlamentare 16.458 del 14 settembre 2016 «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili» il consigliere nazionale Karl Vogler, chiedeva di modificare l'articolo 269d del Codice delle obbligazioni (CO)<sup>42</sup> aggiungendo un nuovo capoverso 4 secondo il quale per comunicare gli aumenti di pigione previsti in un accordo sulle pigioni scalari ai sensi dell'articolo 269c CO è sufficiente la forma scritta.

L'iniziativa parlamentare 16.459 «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente» è stata presentata il 15 settembre 2016 dal consigliere nazionale Olivier Feller. Essa chiedeva di integrare l'articolo 269d CO con un quarto capoverso, secondo il quale per comunicare un aumento di pigione o qualsiasi altra modificazione unilaterale del contratto è ammessa la riproduzione meccanica della firma sul modulo ufficiale.

La Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale (CAG-N) ha avviato i lavori per l'attuazione di queste e di altre due iniziative parlamentari (15.455 Egloff «Impedire le sublocazioni abusive» e 18.475 [Merlini] Markwalder «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari») nella sua seduta del 5 febbraio 2021, decidendo di raggrupparle in un'unica procedura, articolata tuttavia in diversi oggetti. Visto che le iniziative parlamentari 16.458 (Vogler) e 16.459 (Feller) concernono lo stesso articolo, è stato proposto di attuarle in un unico atto normativo.

In tal modo sono state poste le basi per poter svolgere un'unica consultazione su tre progetti distinti. Il 6 settembre 2021 la CAG-N ha avviato la consultazione relativa ai progetti preliminari di attuazione delle quattro iniziative parlamentari. Il 6 dicembre 2021, data fissata per il termine della consultazione, erano pervenute in totale 64 risposte, di cui 60 con un parere sui contenuti.

In merito al progetto sulla firma in facsimile e sulle pigioni scalari sono pervenuti 32 pareri. 18 partecipanti alla procedura di consultazione si sono espressi positivamente almeno in linea di principio, mentre altri 14 hanno mantenuto una posizione neutrale.

Su 30 pareri riguardanti la firma in facsimile 29 erano favorevoli, uno contrario. Per quanto riguarda le pigioni scalari, 13 partecipanti si sono espressi positivamente e altri 13 negativamente. Una risposta riporta invece un parere neutrale in merito.

Nella seduta dell'8 aprile 2022 la CAG-N ha preso atto dei risultati della consultazione e ha pubblicato il rapporto sui risultati<sup>43</sup>. Dopo la deliberazione di dettaglio sull'articolo 269d capoversi 4 e 5 CO svoltasi il 23 giugno 2022, la CAG-N ha approvato

<sup>42</sup> RS 220

<sup>43</sup> Il rapporto dell'8 aprile 2022 sui risultati della consultazione è consultabile su [www.fedlex.admin.ch](http://www.fedlex.admin.ch) > Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2021 > Procedura di consultazione 2021/91 > Rapporto sui risultati

---

all'attenzione del Consiglio il progetto di attuazione delle due iniziative parlamentari senza apportarvi modifiche, con 14 voti favorevoli, 0 voti contrari e 8 astenuti.

Successivamente, nella seduta del 18 agosto 2022, la CAG-N ha adottato il progetto di atto legislativo e il relativo rapporto<sup>44</sup>. In base all'articolo 112 capoverso 3 della legge del 13 dicembre 2002<sup>45</sup> sul Parlamento, il progetto e il rapporto sono stati trasmessi per un parere al Consiglio federale.

## 2 Parere del Consiglio federale

Già in passato il Consiglio federale aveva trattato più volte la richiesta di autorizzare la firma riprodotta da un mezzo meccanico su un modulo ufficiale per la notifica di un aumento della pigione o per qualsiasi altra modifica unilaterale del contratto. Le mozioni Theiler (04.3235. «Firma di moduli per l'adattamento di contratti di locazione»), Steiner (07.3159. «Aumenti di pigione. Facsimile di firma») ed Egger-Wyss (08.3654. «Aumento della pigione. Autorizzazione di firme riprodotte in modo meccanico») prevedevano apposite modifiche del diritto.

Nel messaggio del 12 dicembre 2008<sup>46</sup> concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive) il Consiglio federale proponeva, fra l'altro, di autorizzare il facsimile di firma per gli aumenti di pigione e l'adeguamento degli acconti per le spese accessorie<sup>47</sup>. Il progetto è però stato respinto dopo che il Consiglio nazionale ha deciso, per la seconda volta il 14 settembre 2010, di non entrare in materia<sup>48</sup>. Anche nel messaggio del 27 maggio 2015<sup>49</sup> concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive), che prevedeva in particolare di introdurre a livello nazionale l'obbligo di comunicare al conduttore subentrante, mediante modulo ufficiale, la pigione del suo predecessore, era prevista l'autorizzazione della firma in facsimile per aumenti di pigione e adeguamenti degli importi in acconto per le spese accessorie<sup>50</sup>. Anche questo progetto è stato però respinto in Parlamento<sup>51</sup>.

Il presente progetto dell'articolo 269d capoverso 4 CO non riporta la limitazione menzionata nei due messaggi sopracitati, secondo cui la firma in facsimile andrebbe autorizzata solamente per gli aumenti di pigione e gli adeguamenti degli importi di acconto per le spese accessorie. Autorizzando la firma in facsimile per la comunicazione degli adeguamenti di pigione e di tutte le altre modificazioni unilaterali del contratto si pone tale tipo di firma sullo stesso piano della firma autografa. Finora, l'uso di una firma in facsimile sulle comunicazioni non è mai stato usuale. Con il nuovo capoverso 4 dell'articolo 269d CO si crea ora una base legale esplicita per la firma in facsimile in un settore molto ben definito. A favore di questo sviluppo vanno adottati anche i co-

44 FF 2022 2100

45 RS 171.10

46 FF 2009 311

47 FF 2009 311, in particolare pag. 325 e 342.

48 08.081

49 FF 2015 3213

50 FF 2015 3213, in particolare pag. 3220 e 3223.

51 15.044

---

stanti progressi della digitalizzazione e il fatto che la pandemia ha intensificato il tel-elavoro, rendendo in molti casi la firma in facsimile necessaria.

In passato il Consiglio federale si era anche occupato della richiesta di abolire l'obbligo di usare il modulo ufficiale per comunicare l'aumento di pigione nell'ambito delle pigioni scalari (accordo in base al quale la pigione aumenta periodicamente di un determinato importo), rendendo sufficiente una comunicazione scritta. Una regolamentazione in merito era prevista anche nel controprogetto indiretto all'iniziativa popolare «Per delle pigioni corrette»<sup>52</sup>, respinto nella votazione popolare dell'8 febbraio 2004<sup>53</sup>.

Nel messaggio del 12 dicembre 2008 concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive) il Consiglio federale ha presentato fra l'altro la proposta di una semplice comunicazione scritta in caso di aumento della pigione in base a un contratto di pigione scalare<sup>54</sup>. Il progetto è però stato respinto dopo che il Consiglio nazionale ha deciso, per la seconda volta il 14 settembre 2010, di non entrare in materia<sup>55</sup>.

Nel messaggio del 27 maggio 2015 concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione dalle pigioni abusive) il Consiglio federale ha proposto un obbligo generale di utilizzo del modulo per comunicare al conduttore subentrante la pigione del suo predecessore. Per bilanciare gli interessi, è anche previsto che per comunicare gli aumenti di pigione in un accordo sulle pigioni scalari è sufficiente la forma scritta<sup>56</sup>. Il Consiglio nazionale e il Consiglio degli Stati hanno deciso rispettivamente l'8 giugno e il 13 settembre 2016 di non entrare in materia. Ne consegue che neppure questo progetto è stato realizzato<sup>57</sup>.

La presente proposta per l'articolo 269d capoverso 5 CO, secondo cui per la comunicazione di aumenti di pigione previsti in una pattuizione di pigioni scalari, contrariamente a quanto previsto dal diritto in vigore, non deve più essere usato il formulario ma è sufficiente la forma scritta, risponde a un'esigenza di lunga data dei locatori. Il Consiglio federale, in passato, si era già più volte espresso a favore di un simile adeguamento, e non semplicemente perché l'adeguamento fosse stato proposto nel contesto di altre modifiche del diritto della locazione e per un bilanciamento degli interessi: esso permetterebbe una semplificazione che non si tradurrebbe in uno svantaggio per il conduttore. In definitiva, con l'approvazione delle pigioni scalari, i conduttori si sono dichiarati espressamente favorevoli ai futuri adeguamenti della pigione.

### 3 Proposta del Consiglio federale

Il Consiglio federale propone di entrare in materia sul progetto di atto legislativo della CAG-N e di adottarlo.

<sup>52</sup> FF **2002** 7345, in particolare pag. 7347 (art. 269g cpv. 5 D-CO).

<sup>53</sup> FF **2004** 1935

<sup>54</sup> FF **2009** 311, in particolare pag. 343.

<sup>55</sup> 08.081

<sup>56</sup> FF **2015** 3213, in particolare pag. 3220 e 3224.

<sup>57</sup> 15.044