



INQUILINI UNITI

www.csi-infocollaggio.ch

SET. 2008 no. 118

In questo numero

- Lugano: contributo all'alloggio
- Gli animali nel diritto locativo
- Risolvere i conflitti

G.A.B. 6500 Bellinzona 1

POSTCODE 1

Ass. Svizzera Inquilini - Fed. della Svizzera Italiana
via Stazio 2, 6900 Massagno

Il comitato dell'Associazione Svizzera Inquilini ha deciso di sostenere l'iniziativa per un pensionamento flessibile anche se la problematica non riguarda il diritto di locazione. Purtroppo, sempre di più, vediamo inquilini che si trovano in difficoltà. La vita sempre più frenetica logora molte persone che si ammalano e devono richiedere l'assistenza o l'invalidità. Questi aiuti sociali non possono essere subito a disposizione e quindi capita molte volte che vi sono persone nella condizione di non poter pagare il canone di locazione e quindi ricevono la disdetta per mora. Stesso discorso per le persone che vengono licenziate e che, avendo già una certa età, non vengono più assunte da nessuno. Già adesso l'attività lavorativa diminuisce in maniera importante a partire dai 60 anni.

Questa iniziativa non obbliga nessuno ad andare in pensione ma dà la possibilità, a chi lo vuole e per vari motivi non si sente più di continuare l'attività lavorativa, di andare in pensione a 62 anni con una rendita

SI all'iniziativa in votazione il 30 novembre 2008

Pensionamento flessibile

senza nessuna riduzione. Chi usufruirà di questa opportunità non potrà più lavorare ma si troverà in una situazione finanziaria che gli permetterà di vivere una vita dignitosa. Attualmente è favorito solo chi è finanziariamente già benestante o che ha ricevuto un salario importante per tutta la vita e ha quindi versato contributi che gli permettono una rendita alta (AVS +2° pilastro +3° pilastro, contratti di lavoro speciali). L'iniziativa favorisce chi ha un reddito inferiore a Fr. 119'340.-- all'anno. Questo limite permette di dare un aiuto alle persone che hanno

un salario medio-basso e non avrà un impatto importante sulle finanze dell'AVS che si trova in buona situazione finanziaria. Il costo di questa misura sociale rappresenta Fr. 6.50 al mese per assicurato e il suo costo globale viene in parte compensato dalla diminuzione dei costi delle altre assicurazioni sociali (assistenza - complementare - disoccupazione - invalidità). Votiamo quindi compatti un bel SI il 30 novembre all'iniziativa per un pensionamento flessibile.

Giuseppe Bill Arigoni
Presidente ASI/FSI



Lugano

Un contributo comunale per l'alloggio

Di certo gli inquilini di Lugano preferirebbero trovare facilmente un alloggio appropriato a prezzi accessibili, anziché chiedere e ottenere un sussidio per la pigione.

Tuttavia, poiché una politica di sviluppo dell'offerta di alloggi popolari esige tempi lunghi, un contributo comunale per l'alloggio è giustificato. Lo scorso 12 maggio il PS cittadino ha dunque presentato una mozione in tal senso, che il Municipio ha accolto. È ora in preparazione il regolamento che sarà proposto per decisione al Consiglio comunale.

L'alloggio popolare è oggi un tema emergente a Lugano poiché:

- il numero di appartamenti vuoti è solo dello 0,8% e spinge le pigioni al rialzo;
- vi sono oltre 1'000 appartamenti in costruzione a Lugano, ma gli apparta-

menti nuovi applicano pigioni più elevate di quelli meno recenti;

- vi è la tendenza a demolire le abitazioni vecchie con comfort limitato ma pigioni molto favorevoli, sovente per motivi puramente speculativi;

- a Lugano, le pigioni medie sono superiori a quelle cantonali, come pure la proporzione di persone e famiglie con redditi modesti;

- da tempo le pigioni nette tendono al rialzo (14% in 7 anni) e l'aumento del prezzo del petrolio accresce di molto le spese accessorie.

Il contributo comunale per l'alloggio sarà destinato alle famiglie e agli anziani e invalidi che, in virtù della loro debole posizione economica, beneficiano di prestazioni complementari (PC) o di assegni per i figli integrativi (AFI), o che superano di poco quei limiti di reddito.

Le spese per l'alloggio riconosciute dalle prestazioni sociali cantonali sono rimaste immutate: le prestazioni possono quindi risultare insufficienti a coprire le pigioni effettive, senza erodere il reddito disponibile per i bisogni quotidiani.

L'importo del contributo comunale per l'alloggio è la differenza fra la pi-

gione lorda effettiva e quella riconosciuta dalle prestazioni cantonali, entro un limite massimo pari al 10% di quella pigione. Quindi, per i beneficiari di PC: 1'320 fr./anno per le persone sole e 1'500 per le coppie. Per le famiglie con AFI: 1'500 fr./anno per 2 persone (1 genitore, 1 figlio) e 1'800 per le famiglie di 3 o più persone.

Un limite massimo s'impone, perché non sarebbe giustificato subsidiare pigioni esorbitanti per appartamenti troppo grandi o lussuosi.

Il contributo comunale per l'alloggio sarebbe concesso per un tempo

limitato, per esempio 2 anni. Potrebbe essere rinnovato se, in quel periodo, il beneficiario non avesse potuto reperire (anche con l'aiuto dei servizi sociali cittadini) un alloggio adeguato a prezzi compresi nei limiti riconosciuti per il diritto alle PC o all'AFI.

Secondo le stime effettuate, ne potrebbero beneficiare circa 600 economie domestiche di una o più persone. La spesa si aggirerebbe sugli 800'000 fr.: non certo esorbitante per una città come Lugano...

Martino Rossi
Capogruppo PS nel Consiglio comunale di Lugano

Ricordiamo a tutti i soci di comunicarci subito eventuali cambiamenti di indirizzo



Gli animali nel diritto locativo

Tra dottrina e giurisprudenza: il punto della situazione

dr. iur. Davide Cerutti

I. Presentazione

Tre iniziative parlamentari¹ e due popolari² si erano chinate sul rapporto tra animali e diritto svizzero. In ultima analisi, la Commissione degli affari giuridici del Consiglio degli Stati, opinando che gli animali sarebbero stati meglio tutelati con una legge piuttosto che con l'aggiunta di una disposizione costituzionale, ha proposto l'11 giugno 2002, previo rapporto del 25 gennaio 2002, un disegno di legge³, approvato poi dalle Camere il 4 ottobre 2002 ed entrato in vigore il 1° aprile 2003, per la maggior parte delle sue disposizioni, e il 1° aprile 2004 per il rimanente⁴.

L'art. 641a CC ha sancito che l'animale non è più una cosa⁵. Questo nuovo articolo – di principio – ha mero carattere dichiaratorio e non crea una nuova categoria giuridica per gli animali, tant'è che salvo disciplinamenti particolari, le prescrizioni applicabili alle cose sono parimenti valide per gli animali⁶.

Gli ambiti toccati dalla modifica sono disparati. Essa si interessa segnatamente al diritto successorio⁷, obbligazionario⁸ ed esecutivo⁹. Il denominatore comune della revisione è stat a l'importanza crescente che la nostra società attribuisce alla relazione uomo-animale¹⁰, sicché il legame emozionale tra uomo e animale è assurto a bene giuridicamente protetto.

La nuova regolamentazione non ha però toccato il diritto locativo. È nondimeno opportuno domandarsi se gli argomenti addotti a suffragio delle predette nuove disposizioni legali possono ispirare conduttori e locatori nella nascita e nello sviluppo del contratto di locazione e, dandosi un eventuale litigio, devono guidare il giudice.

L'affermazione civilistica secondo la quale gli ani-

mali non sono cose non si applica, come annunciato, al diritto locativo, sicché essi continuano a essere trattati, giuridicamente, alla stregua di cose. Il presente scritto si concentra su alcune opinioni dottrinali e risultanze giurisprudenziali in materia.

II. Dottrina e giurisprudenza

A. Dottrina

HIGI¹¹ ritiene che detenere animali costituisce un utilizzo usuale dell'ente locato. Adoperare in modo usuale l'appartamento non permette tuttavia al conduttore di tenere polli, piccioni, conigli eccetera in ambienti cittadini¹². L'autore precisa però che, per altro verso, l'utilizzo usuale trova i suoi limiti nella legge e nel contratto. La detenzione di animali domestici può essere esclusa contrattualmente, oppure la stessa può essere subordinata all'accordo del locatore. Se costui, per contro, tollera – sapendolo – la presenza di animali nell'ente locato per un lungo periodo (almeno sei mesi), nonostante il divieto pattuito, si può ben considerare che l'interessato abbia rinunciato a prevalersi della proibizione contrattuale; se la detenzione è subordinata all'accordo del locatore, questa non può essere rifiutata senza motivi seri. Higi aggiunge che l'autorizzazione a tenere un gatto non abilita ad averne alcuni, e chi è legittimato a tenere un cane, non può per ciò solo avere anche un gatto e/o un uccello¹³. L'eventuale infrazione al contratto sarà quindi sanzionata da una disdetta ex art. 257f CO. Leggendo le pagine che l'autore consacra alla contestazione della disdetta¹⁴, lo stesso esclude che l'animale sia considerato nella definizione di "situazione familiare" citata all'art. 271a cpv. 1 lit. f CO, poiché limitata ai membri – umani – della famiglia¹⁵.

ZIHLMANN¹⁶ indica che se la detenzione di animali non è proibita dal contratto, ma è subordinata all'accordo del locatore, questi non può rifiutarla senza

validi, fondati motivi. Inoltre, nella vita cittadina, non è lecito tenere galli, galline, piccioni e conigli. Se il locatore, nonostante il divieto contrattuale, tollera per lungo tempo un animale nell'appartamento, si presume che l'interessato abbia rinunciato ad avvalersi della predetta clausola contrattuale¹⁷.

CHAIX, riguardo alla disamina dell'art. 264 CO¹⁸, indica che qualora il conduttore proposto a riprendere la locazione possieda un animale domestico, il locatore non potrà rifiutarlo per ciò solo, ma dovrà vagliare gli eventuali disagi che questo potrebbe causare sul vicinato; animali domestici perfettamente adattati alla vita in appartamento, come per esempio un gatto, non possono giustificare un rifiuto; lo può per contro un cane grande¹⁹.

PÜNTENER, dopo una disamina generale del rapporto tra animali e diritto locativo²⁰, giunge a quattro conclusioni. Dapprima sostiene che la detenzione di animali è un'espressione elementare della libertà personale, sancita dall'art. 10 cpv. 2 della Costituzione federale²¹. In seguito afferma che il veto contrattuale di tenere animali viola l'art. 8 della Costituzione federale, che garantisce l'uguaglianza giuridica²². Quale terzo elemento Püntener asserisce che l'impedimento di avere animali limita in modo inaccettabile l'utilizzo dell'ente locato²³. Aggiunge che detenere animali ne configura un uso normale e non può pertanto essere proibito in modo generico. Infine, la detenzione di animali non costituisce una violazione del dovere di diligenza²⁴.

Secondo GOETSCHEL/BOLLIGER²⁵, in difetto di un'espressa norma legale precipua al diritto locativo inerente agli animali, le situazioni che si possono incontrare sono riconducibili a tre gruppi: *primo*, il contratto permette espressamente la detenzioni di animali oppure è silente al riguardo: gli autori ne deducono che l'inquilino può avere animali, con la riserva, comunque sia, dell'art. 257f CO²⁶. *Secundo*, il contratto proibisce il possesso di animali. In quest'evenienza, gli autori citati affermano che il divieto non vale per i piccoli animali, quali criceti, pesci eccetera²⁷. *Tertio*, il contratto subordina la detenzione di animali all'accordo del proprietario. In siffatta situazione, il locatore non può rifiutare il suo consenso senza motivo valido²⁸. Il locatore che tollera un animale per almeno sei mesi non può rifiutarlo in seguito²⁹.

Gli autori considerano il possesso di animali un diritto fondamentale dell'individuo e ne concludono che una disdetta motivata con la presenza di un animale nell'ente locato è nulla per applicazione analogica dell'art. 336 cpv. 1 lit. a e b CO³⁰. I medesimi opinano nel senso di considerare gli animali parti della comunità domestica a norma dell'art. 271a cpv. 1 lit. f CO³¹, ed epilogano sostenendo che la prassi dovrebbe fare di più per gli animali in diritto locativo³².

WEBER³³ scrive che, riguardo alla detenzione di animali, manca una norma simile all'art. 262 CO. Perciò è generalmente ammesso che la stessa può essere proibita di principio. Ciò non vale però quando gli animali di cui si parla non creano fastidi superiori a quanto gli altri inquilini devono tollerare, sicché rientrano nell'uso normale. La prassi considera come vincolante una clausola contrattuale che riserva l'accettazione del locatore³⁴. Riguardo poi alla contestazione della disdetta, lo stesso afferma che il possesso di un piccolo cane, che non disturba nessuno e non causa alcun danno, non esclude che si accordi all'inquilino una lunga protrazione³⁵.

Per LACHAT³⁶, l'uso normale dell'ente locato include, di principio, la facoltà per l'inquilino di detenere animali domestici³⁷. L'autore precisa che il contratto può proibirli solo per cause gravi – *justes motifs*³⁸. Qualora però la presenza di animali fosse dipendente dall'accordo del locatore, questi non può rifiutarlo senza motivo serio e valido³⁹. Se il conduttore, per contro, possiede animali in urto a una clausola posta nel contratto di locazione, costui si espone a una disdetta fondata sull'art. 257f CO⁴⁰.

Gli autori dello SVIT⁴¹ ricordano, in ingresso, che laddove non vi sia una regola contrattuale, si deve decidere, in punto al possesso di animali, mediante i criteri dell'intensità e dell'effetto dell'uso⁴². L'indebita detenzione di animali permette al locatore di disdire il contratto ex art. 257f CO⁴³. Ciò posto, se costui accetta la presenza di animali non può più ritornare sui suoi passi in seguito senza validi motivi⁴⁴. Essi ricordano anche che l'art. 271a lit. f CO non vale per il rapporto instaurato tra uomo e animale⁴⁵, né l'art. 271a cpv. 2 CO si applica ai litigi inerenti al possesso di animali⁴⁶.

B. Giurisprudenza

1. Il Tribunale federale

In una sentenza del 21 febbraio 1994⁴⁷, il Tribunale federale ha giudicato valida una clausola contrattuale che vieta la presenza di animali senza autorizzazione scritta del locatore, poiché non è né illecita, né immorale e non configura nemmeno un vincolo eccessivo. Il tribunale ha dunque inferito che una disdetta data a causa della violazione di predetto divieto non viola la buona fede e configura un caso di applicazione dell'art. 257f CO, siccome detenere animali in spregio a una chiara disposizione contrattuale costituisce una violazione grave del contratto, sanzionata appunto dal disposto di legge citato.

In una decisione del 6 febbraio 2001⁴⁸, il Tribunale federale si è chinato su una fattispecie vodese. Locatore e inquilino avevano sottoscritto un contratto in cui figurava una clausola specifica per la quale il

conduttore si impegnava a non avere cani. Venuto a conoscenza dell'inadempimento, il locatore ha richiamato l'inquilino al rispetto di quanto pattuito. Il conduttore ha resistito sostenendo che il possesso di un animale domestico è conforme a un uso normale dell'ente locato. L'Ufficio di conciliazione del distretto di Losanna ha annullato la disdetta. Il *Tribunal des Baux* ha concesso una prima proroga di due anni ritenendo che le condizioni dell'art. 257f cpv. 3 CO non erano adempiute ma che la disdetta andava nondimeno convertita in una disdetta ordinaria, valida per il prossimo termine. Il Tribunale cantonale vodese ha corroborato la tesi dell'istanza precedente. Il Tribunale federale ha confermato la violazione contrattuale, ma ne ha edulcorata la portata. In concreto si trattava di uno Yorkshire – cane di piccola taglia – e, come ha indicato dal Tribunale stesso, non più grande di un gatto, la cui presenza era permessa. Il cane in questione, inoltre, non aveva mai disturbato né creato disagi. I giudici hanno epilogato che si poteva imputare agli inquilini solo una violazione formale del contratto, per altro già sanzionata dalla disdetta e, per il resto, hanno aderito alle conclusioni del Tribunale cantonale.

In una sentenza del 3 marzo 2003⁴⁹, il Tribunale federale ha deciso che un inquilino, il cui cane è stato

tollerato dal locatore nonostante il divieto contrattuale, non può avvalersi di quel comportamento per tenere altri cani più i cuccioli. Inoltre, un'eventuale transazione giudiziaria relativa al cane tollerato, ma inerente alla pulizia da rispettare per le zone comuni dello stabile, non protegge l'inquilino nei tre anni successivi da una disdetta in merito a nuovi cani e a cuccioli.

2. I Tribunali cantonali

Il Tribunale cantonale del Cantone del Giura, in un pronunciato del 29 aprile 1992⁵⁰, ha precisato che possedere un animale domestico contro i dettami del contratto di locazione, ma con il consenso tacito del locatore – che ha tollerato l'animale per cinque anni – non costituisce un motivo grave di disdetta a norma dell'art. 266g CO, a meno di previo avvertimento. La situazione dell'inquilino può però essere irreversibile, se il legame con l'animale è molto intenso la disdetta potrebbe essere esclusa.

Il *Tribunal des Baux* del Cantone di Vaud, in un sindacato del 14 maggio 1996⁵¹ ha indicato che il locatore non può rifiutare un candidato se questi ha un gatto, diversamente però in caso di un cane grande. Nella fattispecie, l'art. 5c del contratto di locazione vietava la presenza di animali nell'appartamento. Il contratto però rinviava alle "règles et usages locatifs du Canton Vaud", il cui art. 15 prescrive che "La détention de chiens, chats ou autres animaux est tolérée, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires ou qu'ils ne provoquent ni dégâts, ni salissures à l'immeuble ou à ses abords". L'animale è così tollerato finché non è fonte di disturbo. L'articolo però non si riferisce a qualsiasi animale. Ciò posto, non bisogna porre tutti gli animali sullo stesso piano, conclude il tribunale. È quindi ammesso il gatto ma non il cane grande, in buona sostanza.

L'*Obergericht* del Cantone di Turgovia, in una decisione del 1996⁵², ha stabilito che il termine di protezione di tre anni contro le disdette non vale solo per pretese pecuniarie derivanti dal contratto di locazione, ma anche quando le parti si sono accordate sulla detenzione di un animale (cane).

L'*Obergericht* del Cantone di Zugo, con sentenza del 18 agosto 2000⁵³, ha ripetuto che l'inquilino che detiene animali domestici in spregio a una clausola contrattuale, viola in modo grave il contratto di locazione. Il tribunale ha dipoi precisato che il contratto stesso può proibire il possesso di animali oppure farlo dipendere dall'accordo del locatore. Quest'autorizzazione va vagliata secondo le regole dell'interpretazione e secondo i dettami della buona fede. Quando è stato concesso un gatto, ciò non significa che se ne possono tenere alcuni o un cane. L'autorizzazione implica che l'inquilino vegli affin-



ché il suo animale non disturbi la pace della casa. In concreto, l'inquilino possedeva due pappagalli che per il tribunale sono animali problematici e fonte di disturbo.

III. Conclusioni

Dato quanto precede, la linea seguita dalla dottrina maggioritaria è chiara: è lecito escludere contrattualmente la presenza di animali nell'ente locato, o quantomeno subordinarla all'accordo del locatore. La giurisprudenza ne ha edulcorato però in parte i contenuti, ricordando che bisogna decidere ogni singolo caso per sé.

Comunque sia, i punti su cui vi è maggiore disaccordo in seno agli autori riguardano se considerare o no gli eventuali animali come elementi della "situazione familiare" di cui all'art. 271a cpv. 1 lit. f CO e se il possesso di animali configura o no un uso normale dell'ente locato. Anche in questi casi la giurisprudenza invita a considerare il singolo caso, vagliando e ponderando gli elementi in presenza.

Note

¹ "L'animale, essere vivente", iniziativa parlamentare n. 92.437 di François Loeb; "Animali vertebrati. Disposizioni particolari", iniziativa parlamentare n. 93.459 di Suzette Sandoz; "Gli animali nell'ordinamento giuridico svizzero", iniziativa parlamentare n. 99.467 di Dick Marty.

² "Per un migliore statuto giuridico degli animali (Iniziativa per gli animali)" e "Gli animali non sono cose", cfr. FF 2001 pag. 2219.

³ FF 2002 pag. 3734 e 3745

⁴ RU 2003 pag. 463 (466).

⁵ Art. 641a cpv. 1 CC: Gli animali non sono cose.

⁶ Art. 641a cpv. 2 CC.

⁷ Art. 482 cpv. 4 CC.

⁸ Art. 43 cpv. 1 CO: valore affettivo.

⁹ Art. 92 cpv. 1 n. 1a LEF: Gli animali domestici non tenuti a scopo patrimoniale o lucrativo non sono pignorabili. Con sentenza del 25 giugno 2002, il Tribunale federale ha negato che i costi d'alloggio per animali domestici rientrino tra le spese di locazione del debitore: DTF 128 III 337.

¹⁰ Cfr. FF 2002 pag. 3734 (3742).

¹¹ HIGI Peter, Zürcher Kommentar, V2b: Die Miete, 1. Lieferung: Art. 253-265 OR, 3ª edizione, Zurigo 1994.

¹² Idem, n. 11 ad art. 257f CO.

¹³ Idem, n. 12 ad art. 257f CO.

¹⁴ HIGI Peter, Zürcher Kommentar, V2b: Die Miete, 4. Lieferung: Art. 271-274g OR, 4ª edizione, Zurigo 1996.

¹⁵ Idem, "Die familiäre Situation [...] wird daher in jedem Fall bestimmt durch alle Personen, die in einem gemeinsamem Haushalt mit dem Mieter in der Mietsache leben,": n. 131 ad art. 271a CO.

¹⁶ ZIHLMANN Peter, Das Mietrecht, 2ª edizione, Zurigo 1995.

¹⁷ Ibidem, pag. 25.

¹⁸ CHAIX François, L'article 264 CO: à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49.

¹⁹ Ibidem, pag. 64.

²⁰ PÜNTENER Richard, Haustierhaltung in Mietwohnungen, in mp 1999 pagg. 113-123.

²¹ Ibidem, pag. 121.

²² Ibidem, pag. 121. E ciò perché, secondo l'autore, a un gruppo di persone sarebbe proibito avere animali senza motivazioni giustificate, mentre a un altro sarebbe permesso: pag. 118.

²³ Ibidem, pag. 122, e questo perché con il contratto di locazione, il locatore cede per l'appunto il possesso del bene al conduttore e siccome gli art. 253 e 256 cpv. 2 CO sono di diritto imperativo, il locatore non può limitarne l'uso: pagg. 119 seg.

²⁴ Ibidem, pag. 122.

²⁵ GOETSCHEL Antoine/BOLLIGER Gieri, Auswirkungen der neuen Rechtstellung von Tieren auf das Mietrecht, in mp 2003 pagg. 91-110.

²⁶ Ibidem, pag. 95.

²⁷ Ibidem, pag. 96.

²⁸ Ibidem, pag. 97.

²⁹ Ibidem, pag. 98.

³⁰ Ibidem, pag. 106.

³¹ Ibidem, pag. 107.

³² Ibidem, pag. 110.

³³ WEBER Roger, in: Basler Kommentar, OR I, 4a edizione, Basilea 2007.

³⁴ Idem, n. 10 ad art. 256 CO.

³⁵ Idem, n. 10 ad art. 272 CO.

³⁶ LACHAT David, Le bail à loyer, Losanna 2008.

³⁷ Ibidem, pag. 77.

³⁸ Ibidem, pag. 77.

³⁹ Ibidem, pag. 77.

⁴⁰ Ibidem, pag. 675.

⁴¹ SVIT, Das schweizerische Mietrecht – Kommentar, 3ª edizione, Zurigo 2008.

⁴² Idem, n. 13 ad art. 257f CO; cfr. anche: DTF 132 III 109.

⁴³ Idem, n. 59 ad art. 257f CO.

⁴⁴ Idem, n. 8 ad art. 271a CO.

⁴⁵ Idem, n. 63 ad art. 271a CO.

⁴⁶ Idem, n. 69 ad art. 271a CO.s

⁴⁷ Pubblicata in mp. 1995 pag. 223 e in DB 8 (1996) n. 24/pag. 32.

⁴⁸ Sentenza del Tribunale federale, inc. 4C.226/2000 del 6 febbraio 2001.

⁴⁹ Sentenza del Tribunale federale, inc. 4C.324/2002 del 3 marzo 2003.

⁵⁰ Pubblicata in RJJ 1992 pag. 324.

⁵¹ Pubblicata in mp 1997 pag. 159.

⁵² Pubblicata in mp 1998 pag. 101.

⁵³ Pubblicata in MRA 2001 pag. 1.



Come nascono e come possono essere risolti i conflitti

Tra gli inquilini, le discussioni sono un fenomeno quotidiano. Oggi però, la spirale tende sempre più a generare conflitti frequenti e difficili da gestire.

L'ufficio federale dell'abitazione ha perciò voluto approfondire il tema. L'incarico è stato rivolto alla sezione "lavoro sociale" della Fachhochschule di Berna alla quale sono stati messi a disposizione i dati raccolti in 5130 appartamenti della città di Berna, documentati in 2030 incarti.

Gli amministratori degli stabili sono poi stati invitati a raccogliere le lamentele degli inquilini nei confronti dei vicini ciò che ha permesso di avere a disposizione una cinquantina di casi segnalati. Si sono anche contattati 36 inquilini che avevano avuto frequenti conflitti e che hanno fornito ulteriori dati interessanti. La successiva analisi ha poi stabilito che nei tre/quarti di tutti i casi, le situazioni di conflitto erano da considerare insignificanti e quindi di poco conto.

Il rimanente quarto invece concerneva casi seri e che si trascinarono anche per molto tempo prima di essere risolti.

Quali i motivi principali che hanno generato questo tipo di conflitti? In modo non inaspettato, il

rumore è la causa principale e che è colpevole per quasi la metà dei casi difficili. Seguono poi il non rispetto degli orari di quiete (quindi ancora legato al rumore) ed i conflitti generati per l'utilizzo degli spazi comuni. Nel 60% dei casi, il conflitto concerneva il vicino diretto di casa, nel 21% le scale comuni e nel 17% la lavanderia. Non si conferma quindi l'ipotesi che la maggior parte dei conflitti nasca in lavanderia ma, invece, il problema sorge con il diretto vicino d'appartamento.

Le cause che determinano questi conflitti possono essere di varia natura: dalle diverse culture presenti e quindi anche lingue differenti che possono generare malintesi ma anche difficoltà finanziarie, sociali e legati allo stato di salute degli inquilini.

I conflitti rischiano poi di degenerare quando sono in gioco problemi d'ordine psichico o dovuti a varie dipendenze. Non sono estranei, purtroppo, ai conflitti anche i bambini che possono generare o essere vittime di momenti difficili nella vita di uno stabile d'appartamenti.

Il tutto viene ricondotto

alla necessità di una comunicazione che risulta decisiva per il nascere, lo svilupparsi, il degenerare o lo spegnersi di un conflitto. Una mancante o insufficiente comunicazione tra le parti determina in molti casi una dinamica che risulta poi difficile riuscire a frenare in tempo.

Lo studio risponde poi alla domanda sul "che fare" mettendo in risalto particolare la figura del portinaio. Questa persona deve essere considerata dagli inquilini la

persona di riferimento. Si ritiene quindi necessario rivalutare il ruolo del portinaio attraverso una formazione di base e continua che gli permetta poi di riconoscere in tempo il nascere di possibili conflitti e quindi di trovare le necessarie contromisure. Una idea non nuova che nel canton Zurigo ha già portato una fondazione a proporre un corso per i portinai dal titolo "psicologia nelle scale del mio stabile".

*tratto da M&W/4-08)
tradotto da F.M.*

**Tutti i soci dell'ASSOCIAZIONE SVIZZERA
INQUILINI sezione di BELLINZONA e Valli
sono cordialmente invitati
all'ASSEMBLEA ORDINARIA che si terrà**

martedì 21 ottobre 2008 alle 20.30

**presso il Ristorante
LA CASA DEL POPOLO a Bellinzona.**

**Contiamo su di una vostra partecipazione
numerosa !!!**

La Presidente Pieranna Casari

Il pagamento della pigione

INQUILINI UNITI

REDAZIONE E PUBBLICITÀ

Associazione Svizzera Inquilini
Federazione della Svizzera Italiana
via Stazio 2, 6900 Massagno
☎ 091 967 51 44 - FAX 091 967 51 45

REDATTORI

Lara Terrani (responsabile), Bill Arigoni,
Elena Fiscalini, Franco Molinari, Corrado
Mordasini

STAMPA

Tipografia Leins Ballinari, Via Dogana 8
6500 Bellinzona

SEGRETARIATO GENERALE

Associazione Svizzera Inquilini
Federazione della Svizzera Italiana
Via Stazio 2 - 6900 Massagno
☎ 091 967 51 44 - FAX 091 967 51 45

SEZIONE DI BELLINZONA E VALLI

Viale Stazione 31a - 6500 Bellinzona
Appuntamenti: telefonare
LUNEDÌ dalle 9.00 alle 11.30
MARTEDÌ dalle 15.00 alle 19.00
GIOVEDÌ 9.00-11.30 e 14.00-17.00
☎ 091 825 71 72 - CCP 65-949-3

UFFICIO DI LOCARNO

Via ai Saleggi 11 - 6600 Locarno
Appuntamenti: telefonare LUNEDÌ dalle
14.00 alle 17.00, MERCOLEDÌ dalle 8.30 alle
11.30, VENERDÌ dalle 14.00 alle 17.00
☎ 091 752 11 22 - CCP 65-6841-1

UFFICIO DI LUGANO

Via Stazio 2 - 6900 Massagno
Appuntamenti: telefonare da LUNEDÌ a
VENERDÌ dalle 14.00 alle 17.00
☎ 091 966 25 02 - CCP 69-3578-6

UFFICIO DEL MENDRISIOTTO

Via Primavesi 2 - 6828 Balerna
Appuntamenti: telefonare LUNEDÌ, MERCO-
LEDÌ, VENERDÌ dalle 14.00 alle 17.00
☎ 091 683 40 67 - CCP 69-4821-1

Il pagamento della pigione costituisce uno degli obblighi principali dell'inquilino. Vediamo come onorarlo senza creare confusione.

Generalmente, il locatore fornisce la polizza di versamento per il pagamento del canone di locazione, oppure indica il conto bancario sul quale versare la somma pattuita. Il contratto di locazione in vigore fra le parti può stabilire modalità differenti di pagamento, ad esempio in contanti. Se il conduttore non onora il suo impegno, il locatore può:

- notificare un precetto esecutivo
- disdire in maniera anticipata il contratto di locazione
- esercitare il suo diritto di ritenzione sui mobili, in caso di locali commerciali
- utilizzare in suo favore la garanzia bancaria, a fine locazione

Il credito del locatore si prescrive in 5 anni, se il contratto prevede un pagamento periodo (ad esempio mensilmente, come avviene nella maggior parte dei casi).

Quando bisogna pagare la pigione?

Secondo l'art. 257c CO, l'inquilino deve pagare la pigione e le spese accessorie entro la fine di ogni mese, al più tardi allo scadere del contratto, riservati gli usi locali. Secondo il Codice

delle obbligazioni, la pigione di giugno deve quindi essere pagata entro il 30 giugno. Il testo legale lascia tuttavia la possibilità alle parti di decidere diversamente. È il caso dei contratti di locazione prestampati utilizzati usualmente, che prevedono il pagamento in rate mensili (per trimestre o per semestre) anticipate; di modo che la pigione di giugno deve quindi essere pagata entro il 30 maggio. Questa è quindi la prassi che si è instaurata nel Cantone, tuttavia, lo ripetiamo le parti si possono accordare diversamente sulla data di versamento del canone.

Cosa succede se un inquilino non paga regolarmente la pigione?

Il locatore può notificare un precetto esecutivo, al quale l'inquilino può opporsi, se non è d'accordo, o solo parzialmente, con il debito avanzato. Su quale sia la prassi da seguire in questo tipo di procedura, ci siamo già espressi nei numeri precedenti e affronteremo l'argomento ancora prossimamente. Chiunque avesse dei dubbi, si rivolga ad uno dei nostri Uffici regionali.

Nel caso in cui vi siano

degli scoperti nel pagamento delle pigioni e delle spese accessorie, cosa succede?

Quando non si è regolari nel pagamento della pigione e succede che si saltino dei mesi, è difficile ripercorrere, pur con tutti i giustificativi, la cronologia dei pagamenti e ristabilire quale mese effettivamente non è stato regolato. Le amministrazioni adottano la prassi di addebitare in modo regolare i pagamenti del canone, per evitare appunto buchi. Ad esempio, se un inquilino paga i mesi di gennaio e febbraio, salta marzo e poi paga ancora aprile, maggio e giugno, l'amministrazione copre il "buco di marzo" con la pigione di aprile, il buco che si è prodotto per il mese di aprile con la pigione di maggio e così via, fino a che risulterà che il mese scoperto è quello di giugno.

È lecita questa prassi? Non vi è giurisprudenza su questo punto e nemmeno la dottrina si è chinata ad approfondire la questione. A nostro avviso e sempre meglio specificare, laddove è possibile, a che mese si riferisce il pagamento effettuato, proprio per evitare incomprensioni circa la pigione "saltata".

**In caso di dubbio rivolgetevi ai nostri uffici
o al centro INFOALLOGGIO**

☎ 091 966 82 72

siamo anche su Internet all'indirizzo
www.asi-infoalloggio.ch